

**COMMUNE DU ROVE**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**MODIFICATION N°5**

**SOMMAIRE**

PIECE 1 : Pièces administratives
PIECE 2 : Rapport de présentation
PIECE 3.2 : Orientation d'Aménagement du Douard
PIECE 4 : Documents graphiques
PIECE 4bis : Liste des emplacements réservés
PIECE 5 : Règlement
PIECE 6 : Annexes
PIECE 6.1 : Servitudes d'utilité publique



- AC1 - Protection des monuments historiques Classé

AC1 - Périmètre de protection de 500m des monuments historiques classés ou inscrits

AC2 - Servitude de protection d'un site classé

PT1 - Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques

PT2 - Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception
- T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement des aérodromes civils et militaires

INT1 - Servitude relative aux cimetières

INT1 - Périmètre de protection des cimetières

A2 - Servitude attachée à l'établissement des canalisations souterraines d'irrigation

I1 - Servitude relative à la construction et à l'exploitation de pipe-lines d'intérêt général

I3 - Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- EL9 - Servitude de passage des piétons sur le littoral

I4 - Servitude relative à l'établissement d'une canalisation électrique

I4 - Servitude relative à l'établissement d'une canalisation électrique (pylone et poste électrique)

PT3 - Servitude attachée aux réseaux de télécommunication

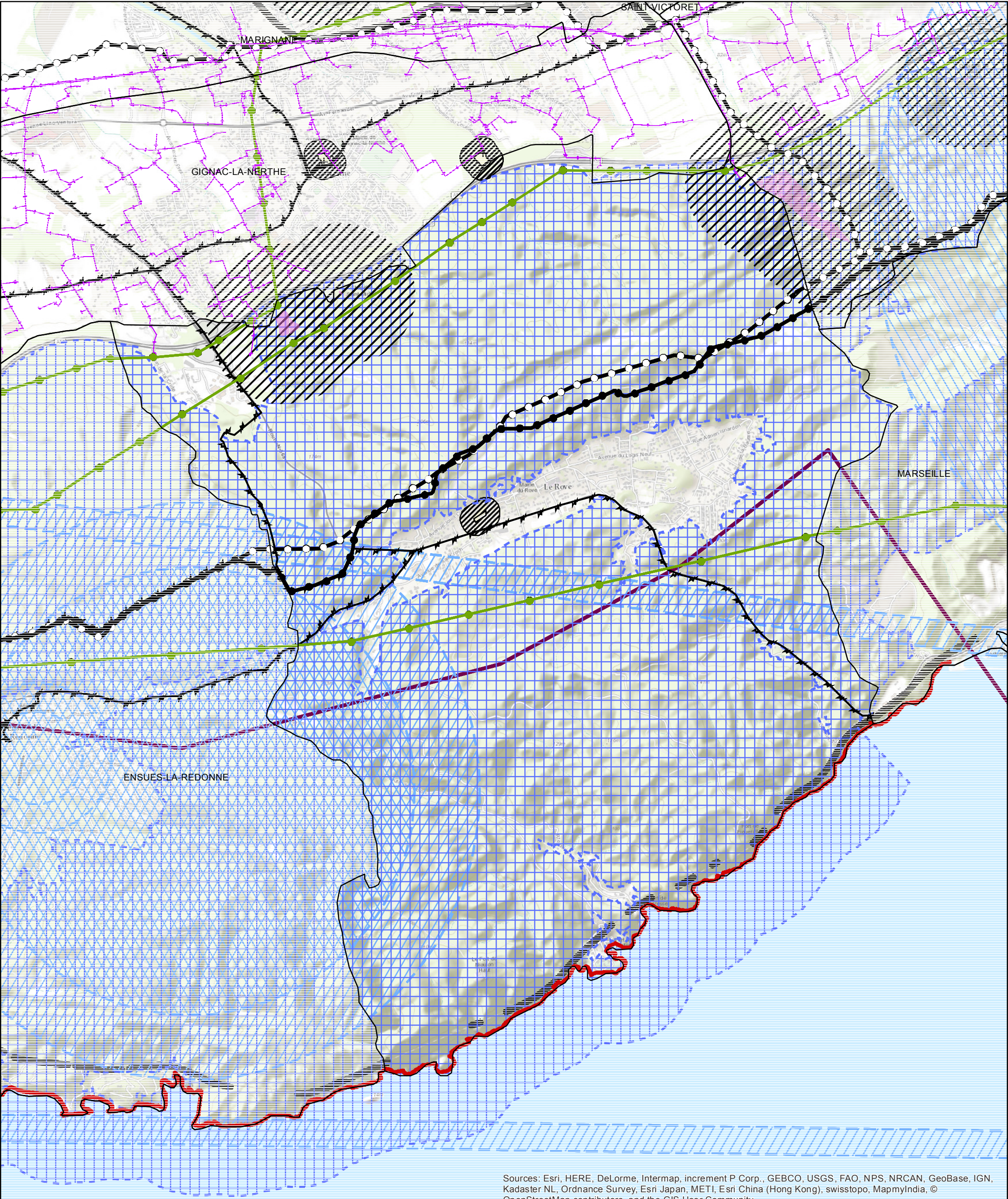
T1 - Servitudes relatives aux chemins de fer

1/25 000



Ce document est une représentation des servitudes d'utilité publique en vigueur affectant l'utilisation des sols. Il est de nature informative : il ne se substitue ni à la consultation des gestionnaires, ni à celle des plans annexés au dossier instaurant la servitude, ou au POS-PLU.

IGN BD Carto 2010 - DDTM13 - DREAL/BRGM - DREAL PACA - DDASS - GIP - RTE - SCP





Servitudes d'Utilité Publique  
affectant l'utilisation du sol

**13088**   **Le Rove**

---

**A2**   **Servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation.**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
A2/9/2416	Société du Canal de Provence	Canal de Provence	Réseau de Gignac	Décret 63-509 du 15 mai 1963	15/05/1963

---

**AC1**   **Servitudes de protection des monuments historiques.**

**Articles L621-1 à L621-6 du code du patrimoine modifiés par Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005; article 1 de la Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
AC1/17/730	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	Chapelle Saint-Michel au Rove	Monument classé N°1 : Chapelle St. Michel et les ruines du château (section C n°25 et 26 d'une contenance de 1a 50ca et 52a 40ca). MH du 29 juillet 1977.		29/07/1977



## Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol

<b>AC1/17/731</b>	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	Habitat fortifié dit "Le Camp de Laure" au Rove	Monument classé N°2 : le sol et les vestiges de l'habitat fortifié dit le Camp de Laure situé sur la parcelle n°4019 figurant au cadastre section C1 d'une superficie de 67ha 14a 25ca. Cette parcelle appartient au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.	15/01/1997
<b>AC1/17/732</b>	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	Oppidum de La Cloche aux Pennes-Mirabeau	Monument inscrit : En totalité, les vestiges fouillés ou à découvrir de l'oppidum de la Cloche, situé sur la parcelle n°46 d'une contenance de 9ha 62a 40ca figurant au cadastre section BR. MH du 28.09.2000.	28/09/2000

---

## **AC2**      **Servitudes de protection des sites et monuments naturels.**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>AC2/13/2756</b>	DREAL PACA - Service biodiversité, eau, paysages	Massif de la Nerthe	Ensemble formé par le massif de la Nerthe, d'une superficie de 4,965 hectares environ, dont 510 correspondant au domaine public maritime.	Décret du 20 Juin 2013	20/06/2013



Servitudes d'Utilité Publique  
affectant l'utilisation du sol

---

**EL9**      **Servitudes de passage des piétons sur le littoral.**

**article L 160-6 du code de l'urbanisme Loi 76 . 1285 du 31.12.1976**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>EL9/22/395</b>	Direction Départementale des Territoire et de la Mer - Service de la Mer et du Littoral	Servitude de passage piétons sur le littoral	Servitude longitudinale de passage des piétons (littoral)	Article L. 160.6 du code de l'urbanisme. Loi 76.1285 du 31.12.1976.	31/12/1976

---

**I1**      **Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression.**

**Article 11 de la Loi n°2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie et Décret n°59-645 du 16 mai 1959 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 11 de la loi de finances n° 58-336 du 29 mars 1958 relatif à la construction dans la métropole des pipe-lines d'intérêt général destinés aux transports d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression.**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>I1/33/492</b>	Société du Pipe-Line Méditerranée Rhône	Pipeline La Mède - Puget-sur-Argens	Pipeline d'intérêt général La Mède - Puget sur Argens. Décret du 14 Février 1992. Ancien décret du 29 février 1968 ayant déclaré d'utilité publique les travaux en vue de la construction et de l'exploitation du pipeline Méditerranée Rhône.	Décret du 14 février 1992	14/02/1992



Servitudes d'Utilité Publique  
affectant l'utilisation du sol

---

**I3**      **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.**

Article 12 bis de la Loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 ; Décret n°2004-835 du 19 août 2004 relatif aux servitudes d'utilité publique prévues par l'article 12 bis de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie; article 35 de la Loi n°46-628 du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz.

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>I3/15/587</b>	GRT GAZ - Pole Exploitation Rhône Méditerranée	Canalisation Ø 400 Marseille - Fos- sur-Mer	Canalisation Ø 400 Marseille - Fos sur Mer.	Arrêté préfectoral du 2.10.1972.	02/10/1972

---

**I4**      **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.**

Code de l'Urbanisme : articles L. 126-1 et R. 126-1. Code de l'Energie (articles L 323-1 et suivants).Loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée (loi abrogée sauf les articles 8 et 47).Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967. Décret n°70-492 du 11 juin 1970 modifié. Articles L 554-1 à L 554-5 et R 554-1 à R 554-38 du Code de l'Environnement. Loi n°2000-108 du 10 février 2000 modifiée (applicable jusqu'à la parution de la partie réglementaire du Code de l'Energie)

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>I4/3/588</b>	Réseau de Transport d'Electricité (RTE) - Centre de Développement Ingénierie Marseille (CDIM)	Ligne 225 KV Lavéra - Réaltor 1	Ligne 225 KV Lavéra - Réaltor 1		

## Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol

<b>I4/3/590</b>	Réseau de Transport d'Electricité (RTE) - Centre de Développement Ingénierie Marseille (CDIM)	Ligne 225 KV Lavéra - Septèmes- les-Vallons	Ligne 225 KV Lavéra - Septèmes-les-Vallons
<b>I4/3/591</b>	Réseau de Transport d'Electricité (RTE) - Centre de Développement Ingénierie Marseille (CDIM)	Ligne 63 KV Laure - Pas-des- Lanciers	Ligne 63 KV Laure-Pas des Lanciers
<b>I4/3/2601</b>	Réseau de Transport d'Electricité (RTE) - Centre de Développement Ingénierie Marseille (CDIM)	Ligne 225kV Lavéra - Réaltor 2	Ligne 225kV Lavéra - Réaltor 2



Servitudes d'Utilité Publique  
affectant l'utilisation du sol

---

**Int1**      **Servitudes au voisinage des cimetières.**

**Article L2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>Int1/8/735</b>	Anciennement:Ministère de l'Intérieur - Direction Générale des Collectivités Locales devenu: Le Maire, Code Général des Colectivités Territoriales	Cimetière du Rove	Protection autour du cimetière	Décret du 7 Mars 1808 dont les dispositions sont reprises à l'article L.361-4 du Code des Communes.	07/03/1808

---

**PM1**      **Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles.**

**article L 562-1 et suivants du code de l'environnement**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>PM1/14/1808</b>	Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône - Service Urbanisme	PPR retrait-gonflement des argiles (sécheresse) de Le Rove	PPR retrait-gonflement des argiles (sécheresse)	Arrêté préfectoral du 26 juillet 2007	26/07/2007

## Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol

<b>PM1/73/2773</b>	Grand Port Maritime de Marseille	PPR tunnel du Rove	PPR tunnel du Rove délimitant une zone exposée à un risque d'effondrement	Arrêté préfectoral du 12 février 1997	12/02/1997
--------------------	----------------------------------	--------------------	---	---------------------------------------	------------

---

### **PT1**      **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques.**

**Code des postes et des communications électroniques, Article L57 et suivants modifiés par Loi n°2004-669 du 9 juillet 2004; article R27 et suivants modifiés par Décret n°2005-605 du 27 mai 2005**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>PT1/55/595</b>	ANFR	Station de contrôle d'Ensues-la-Redonne	Station de contrôle Chantegrive de l'occupation du spectre des fréquences radioélectriques d'Ensues-la-Redonne. n° 013 071 0019	Décret du 04/01/2002	04/01/2002

---

### **PT2**      **Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État.**

**Code des postes et des communications électroniques, Article L54 et suivants modifiés par la Loi n°2004-669 du 9 juillet 2004; article L56-1 modifié par Loi n°2005-516 du 20 mai 2005; articles R21 et suivants modifiés par Décret n°2005-605 du 27 mai 2005.**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>PT2/55/597</b>	ANFR	Station de contrôle d'Ensues-la-Redonne	Centre radioélectrique d'Ensues-la-Redonne. n° 013 071.0019	Décret du 08/01/2002	08/01/2002



## Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol

<b>PT2/50/2670</b>	USID ISTRES	Faisceau hertzien de la Sainte-Baume (Pic de Bertagne) vers le sémaphore de l'Espiguette (Le Grau du Roi)	Faisceau hertzien de la Sainte-Baume (Pic de Bertagne) vers le sémaphore de l'Espiguette (Le Grau du Roi)	Arrêté préfectoral n°97-28 du 13 mars 1997	13/03/1997
--------------------	-------------	---	---	--	------------

---

### **PT3**      **Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.**

Code des Postes et Télécommunications, articles L.46 à L.53 et D 408 à D 411

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>PT3/5/2156</b>	France-Télécom	Réseau des lignes de télécommunications	Réseau global des lignes de télécommunications du département. Code des Postes et Télécommunications, articles L.46 à L.53 et D 408 à D 411.		

---

### **T1**      **Servitudes relatives aux chemins de fer.**

Article L2231-3 du Code des Transports

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>T1/20/763</b>	Société Nationale des Chemins de Fer Français	Ligne Miramas - L'Estaque	Ligne Miramas - L'Estaque		

Servitudes d'Utilité Publique  
affectant l'utilisation du sol

---

**T5**      **Servitudes aéronautiques de dégagement des aérodromes civils et militaires.**

**Articles L281-1, R241-1 et suivants du code de l'aviation civile**

<i>Identifiant DDTM</i>	<i>Service gestionnaire</i>	<i>Appellation</i>	<i>Description</i>	<i>Acte institutif</i>	<i>Date de l'acte</i>
<b>T5/7/9</b>	USID ISTRES	Aérodrome de Marseille-Provence	Aérodrome de Marseille-Provence.	Arrêté Interministériel du 22 juillet 1971, modifié par l'arrêté du 5 mars 1998	24/08/1989



## COMMUNE DU ROVE

**MODIFICATION N°5**  
Approuvée le : 13/07/2017



RÈGLEMENT | 5

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE  
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE  
L'URBANISME, DE L'AMENAGEMENT ET DU  
FONCIER  
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02



## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>17</b>
ZONE UB .....	18
ZONE UC .....	26
ZONE UD .....	33
ZONE UE .....	41
ZONE UF .....	51
ZONE UP .....	56
ZONE UV .....	60
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>65</b>
AU2 .....	73
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>79</b>
ZONE N / NL .....	80
<b>TITRE V : LEXIQUE ET MODALITES D’APPLICATION DES REGLES .....</b>	<b>87</b>



## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

**SECTION I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

<b>LES ZONES URBAINES</b>	
<b>UB</b>	Agglomération très dense - Centre village et hameaux
<b>UC</b>	Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions collectives. Densité forte
<b>UD1, UD2</b>	Agglomération souvent discontinue favorisant le pavillonnaire
<b>UE</b>	Activités économiques
<b>UF</b>	Activités ferroviaires
<b>UP</b>	Activités de plaisance
<b>UV</b>	Voirie : autoroute A55
<b>LES ZONES A URBANISER</b>	
<b>AUE</b>	A urbaniser – orientation économie – zone réglementée
<b>AU2</b>	A urbaniser - orientation économie - zone non réglementée
<b>AU2a</b>	Secteur de Roquebarbe
<b>AU2b</b>	Secteur de la Carrairade
<b>LES ZONES NATURELLES</b>	
<b>N / NL</b>	Protection de la nature / zone soumise à la loi Littoral

**SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

**Article 1 : Application de l'article L.146 – 4 –III du code de l'urbanisme (bande littorale des 100 mètres)**

Les espaces du littoral concernés par ladite application sont matérialisés sur les documents graphiques par une servitude d'interdiction de construire dite « L146 - 4 -III ».

**Article 2 : Application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme (entrées de ville)**

Les restrictions à la construction sur les espaces concernés par ladite application sont matérialisées sur les documents graphiques du PLU par une marge de recul dite « L111-1-4 du code de l'urbanisme ».

**Article 3 : Application de l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme (COS résiduel)**

Sans objet.

**Article 4 : Non-application de l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme**

Sur le territoire couvert par le présent PLU, ledit article ne s'applique pas.

**Article 5 : Secteur à protéger pour la sauvegarde des ouvrages routiers et ferroviaires**

A l'intérieur des secteurs « T », repérés sur les documents graphiques et situés à 30 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages, il convient :

- de n'exécuter aucune fouille, aucune construction ou travail quelconque susceptible de nuire à la conservation et à la stabilité de l'ouvrage.
- d'interdire l'évacuation des eaux usées par système d'infiltration au-dessus de tout ouvrage souterrain.

**Article 6 : Protection du patrimoine et sites archéologiques**

**Protection des restanques**

Une attention particulière est portée à la préservation et à la reconstruction des murets et des gradins. L'implantation et le style des constructions et des chemins d'accès doivent être adaptés afin de diminuer leurs impacts sur les réseaux de restanques existantes.

**Sites archéologiques**

En application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire ou de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique et les zones de sensibilité archéologique, il est recommandé, afin d'éviter les risques d'arrêts de travaux, aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets à la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Service Régional de l'Archéologie  
21,23 boulevard du Roy René  
13617 Aix en Provence

**Protection du patrimoine au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments du paysage, les îlots, immeubles, espaces publics, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, référencés ci-dessous et figurant aux documents graphiques du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autorisation de démolition, d'occupation du sol, de construction, ou de coupe ou d'abattage d'arbre, sauf à ce que ladite autorisation ait pour objet d'assurer leur entretien, leur conservation, leur mise en valeur, ou la sécurité des biens et des personnes.

**Patrimoine bâti**

- 1 - La Chapelle Saint-Michel (parcelle C 25,26)
- 2 - Le Camp de Laure (parcelle C 4019)
- 3 - L'Eglise Sainte-Anne (C 1017)
- 4 - Le fort de Niolon (A 223)
- 5 - Le fort de Figuerolles (C 2074)
- 6 – Les viaducs ferroviaires des calanques de la Vesse (C 1861, 1735) et du Jonquier (A 31).

**Elément du paysage**

- 1 – La corniche de Roquebarbe (C 4019)

**Article 7 : Secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol et sites de gestion des déchets**

La commune possède un secteur réservé à la gestion des déchets délimité sur le document graphique par un secteur N.

Pour ce secteur, le règlement ci-après se substitue aux règles de chaque zone :

- Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation de l'activité.
- Les voies et accès doivent posséder les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.
- L'accès direct au site ne doit pas se faire à travers une zone urbaine.
- L'approvisionnement en eau potable peut se faire au moyen d'un captage ou d'un forage réalisés conformément aux dispositions du code de la santé publique.
- L'assainissement peut être réalisé au moyen d'un système non collectif conforme à la réglementation et à l'avis du service communautaire d'assainissement non collectif.
- Les eaux de process ou de ressuyage des sols et des zones de stockage doivent être traitées sur le site avant d'être éventuellement rejetées, après accord de la Communauté Urbaine, dans le réseau d'égout public, s'il en existe un à proximité.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque dans la bande des 4 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m.
- Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3m.
- Les zones de stockages sont réalisées à une distance minimum de 10 m des limites séparatives.
- La hauteur des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 7 m à l'égout de la toiture.
- La hauteur des constructions industrielles n'est pas réglementée.
- L'autorisation de ces activités est subordonnée à la mise en place de mesures visant à réduire la visibilité des installations, et les inconvénients ou nuisances pouvant être occasionnés au milieu environnant.



**Article 8 : Risque mouvements de sols**

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de sol (chute de blocs, effondrement...), soit potentiels, soit déjà déclarés (érosion, sous cavage...). Les masses pouvant être mises en mouvement, à plus ou moins court terme, sont de l'ordre du dcm<sup>3</sup> jusqu'à des dizaines de m<sup>3</sup>.

Les espaces soumis au risque mouvements de sols figurent sur les documents graphiques et en annexe 6.7.

Quatre zones ont été définies:

- **B1** : zone où l'aléa permet d'autoriser tout type de nouvelle construction, prévention envisageable.
- **B2** : zone où l'aléa ne permet pas d'autoriser les nouvelles constructions mais où des extensions sont possibles, prévention envisageable.
- **R1** : zone où l'aléa ne permet pas d'autoriser les nouvelles constructions ni les extensions, la prévention est envisageable pour l'existant.
- **R2** : zone où l'aléa ne permet pas d'autoriser les nouvelles constructions et où la prévention est difficilement envisageable pour l'existant. Les constructions existantes doivent être expropriées

Dans ces secteurs, doivent être respectées, en plus du règlement de chaque zone, les règles suivantes :

**8.1) DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE B1**

**Sont interdits :**

- Les terrassements en amont des habitations pouvant générer des instabilités au niveau de la falaise ou créer dans le versant des tremplins pour les pierres et les blocs lors de leurs chutes.
- Le stockage aérien des produits inflammables (citerne à gaz, essence, dépôts polluants, canalisation de distribution de gaz...). Les citernes de gaz ou de carburants devront être enterrées de façon à être invulnérables aux impacts directs des masses rocheuses en provenance des falaises ou versants d'éboulis.

***Sont autorisés sous conditions qu'ils n'aggravent pas le risque ou les effets vis-à-vis des chutes de pierres ou de blocs :***

- La réalisation de piste, les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures publiques de transports.
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des services publics, stations d'épuration, stations de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électriques, téléphone, à la mise en valeur de ressources naturelles.

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations autorisés, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures.

- Les boisements sont autorisés, l'exploitation du bois devra éviter les trouées de trop grandes dénivelées. Ces exploitations seront soumises à autorisation des autorités compétentes et un plan d'exploitation devra être joint à la demande.

***Sont autorisés sous réserve que des protections individuelles vis-à-vis des chutes de pierres et de blocs soient mises en place (ces protections devront faire l'objet d'une étude, d'un dimensionnement et d'une note sur l'entretien de ces ouvrages par un spécialiste) :***

- L'expansion des équipements publics et l'implantation de nouveaux établissements recevant du public.

- L'accueil de campeur ou l'aménagement de camping ou de caravanning.

- Les constructions nouvelles et la reconstruction des ruines autorisées par le PLU, sous réserves que les murs amonts (côté falaise) soient sans ouvertures.

- Les réhabilitations et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserves que les murs amont (côté falaise) soient sans ouvertures.

#### **Recommandations :**

Il est souhaitable de mettre en place en amont (côté falaise) des constructions existantes, des protections individuelles vis à vis des chutes de blocs et de pierres. Ces protections devront faire l'objet d'une étude, d'un dimensionnement et d'une note sur l'entretien de ces ouvrages par un spécialiste.

Lors des travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, il est souhaitable pour les murs amonts (côté falaise) de réduire voir de fermer les ouvertures.

## **8.2) DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE B2**

#### **Sont interdits :**

- Les terrassements en amont des habitations pouvant générer des instabilités au niveau de la falaise ou créer dans le versant des tremplins pour les pierres et les blocs lors de leurs chutes.

- L'expansion des équipements publics et l'implantation de nouveaux établissements recevant du public.

- L'accueil de camping, l'installation de caravanes et les parkings sont interdits.

- Le stockage aérien des produits inflammables (citerne à gaz, essence, dépôts polluants, canalisation de distribution de gaz...). Les citernes de gaz ou de carburants devront être

enterrées de façon à être invulnérables aux impacts directs des masses rocheuses en provenance des falaises ou versants d'éboulis.

- Les constructions nouvelles et les reconstructions de ruines sont interdites.
- Les travaux ou aménagements conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens au regard de l'aléa chute de blocs (ex : création d'ouverture côté versant...).

**Sont autorisés sous conditions qu'ils n'aggravent pas le risque ou le fait d'être soumis au risque :**

- La réalisation de piste, les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures publiques de transports.
- Les boisements sont autorisés sous réserve que le peuplement soit réalisé en essences résistantes aux chocs, l'exploitation du bois devra éviter les trouées de trop grandes dénivelées. Ces exploitations seront soumises à autorisation des autorités compétentes et un plan d'exploitation devra être joint à la demande.
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des services publics, stations d'épuration, stations de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électriques, téléphone, à la mise en valeur de ressources naturelles.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sont autorisés.
- Les extensions des constructions existantes (en aval d'une construction existante ou en hauteur par exemple) à condition :
  - qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements,
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - que l'extension ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

Les extensions en étage présentant une façade amont (coté risque) ne devront pas présenter sur cette façade d'ouvertures. Celle-ci devra de plus être renforcée (mur en béton armé par exemple).

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée sous réserve que la cause principale du sinistre ne soit pas l'aléa chute de pierres ou de blocs, dans les conditions prévues par le PLU et sous réserve que l'ensemble des murs amonts soient renforcés (mur en béton armé par exemple) ou qu'un dispositif de protection adapté soit mis en œuvre pour parer aux chutes de pierres et de blocs.

Ce type de protections devra faire l'objet d'une étude, d'un dimensionnement et d'une note sur l'entretien de ces ouvrages par un spécialiste. L'entretien de ce type d'ouvrage est impératif à son bon fonctionnement.

**Recommandations :**

Il est souhaitable de mettre en place en amont (côté falaise) des constructions existantes, des protections individuelles vis à vis des chutes de blocs et de pierres. Ces protections devront faire l'objet d'une étude, d'un dimensionnement et d'une note sur l'entretien de ces ouvrages par un spécialiste.

Lors des travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, il est souhaitable pour les murs amonts (côté falaise) de fermer les ouvertures et de les renforcer (mur en béton armé par exemple).

**8.3) DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R1**

**Sont interdits :**

- Les terrassements en amont des habitations pouvant générer des instabilités au niveau de la falaise ou créer dans le versant des tremplins pour les pierres et les blocs lors de leurs chutes.
- La réalisation de piste dans le versant.
- Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures publiques de transports.
- L'expansion des équipements publics et l'implantation de nouveaux établissements recevant du public.
- L'accueil de camping et l'installation de caravanes.
- Le stockage aérien des produits inflammables (citerne à gaz, essence, dépôts polluants, canalisation de distribution de gaz...). Les citernes de gaz ou de carburants devront être enterrées de façon à être invulnérables aux impacts directs des masses rocheuses en provenance des falaises ou versants d'éboulis.
- Les constructions nouvelles, la reconstruction et l'extension des constructions existantes.

**Sont autorisés sous conditions qu'ils n'aggravent pas le risque ou le fait d'être soumis au risque :**

- Les boisements sont autorisés sous réserve que le peuplement soit réalisé en essences résistantes aux chocs, l'exploitation du bois devra éviter les trouées de trop grandes dénivelées. Ces exploitations seront soumises à autorisation des autorités compétentes et un plan d'exploitation devra être joint à la demande.
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des services publics, stations d'épuration, stations de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électriques, téléphone, à la mise en valeur de ressources naturelles sont autorisées à condition de ne pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations ayant une existence légale, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sont autorisés.

- Les travaux ayant pour effet de changer la destination d'une construction existante sont autorisés sous réserve que ces travaux n'aient pas pour conséquence une augmentation de la population exposée.

**Recommandations :**

Des protections vis-à-vis des chutes de blocs et de pierres devraient être mises en place afin de protéger les constructions existantes. Ces protections devront faire l'objet d'une étude et d'un dimensionnement par un spécialiste. Une convention devra préciser qui assurera la gestion et le maintien en condition des ouvrages et du matériel.

Lors des travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes, il est souhaitable pour les murs amonts (côté falaise) de fermer les ouvertures et de les renforcer (mur en béton armé par exemple)

**8.4) DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE R2**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions, reconstructions, travaux (y compris amélioration ou modification de l'existant) et utilisations du sol sont interdits.

- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des services publics, stations d'épuration, stations de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électriques, téléphone, à la mise en valeur de ressources naturelles.

- Le stockage des produits inflammables (citerne à gaz, essence, dépôts polluants, canalisation de distribution de gaz...) sont interdits.

**Recommandations :**

L'occupation des constructions et aménagements existants doit, dans la mesure du possible, être limitée à son strict minimum.

**Article 9 : Risque incendie**

La commune du Rove est classée en zone très sensible aux feux de forêts tant dans sa partie Nord en bordure de l'autoroute A55, qu'au Sud de l'agglomération jusqu'à la mer.

Dans les zones naturelles, doivent être respectées, en plus du règlement de chaque zone, les règles suivantes :

- La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.



- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m et les voies existantes de largeur inférieure doivent être aménagées avec des aires de croisement.
- Les constructions à usage d'habitation et de garage devront être implantées dans une bande de 40 m à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation générale.
- Les arbres de hautes tiges et les massifs arbustifs importants ne doivent pas être conservés ou plantés à proximité immédiate des constructions.

### **Article 10 : Risque inondation**

En l'absence de PPRI, une étude a été réalisée par le bureau d'étude SOGREAH sur le territoire communal et a permis d'identifier 3 niveaux d'aléa d'inondation : Aléa faible, moyen et fort.

Les espaces soumis au risque inondation figurent sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, doivent être respectées, en plus du règlement de chaque zone, les règles suivantes :

#### **10.1) Aléa fort**

**Toutes constructions et occupations du sol sont interdites à l'exception de :**

- L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction.
- L'aménagement d'installations destinées à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- L'adaptation des constructions existantes, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités.
- Les travaux sur les constructions existantes d'entretien, de modification de l'aspect extérieur et les changements de destination ne conduisant pas à une augmentation possible de la population soumise au risque, ou à la création de nouveaux risques, en particulier par l'augmentation de l'emprise au sol.
- Les clôtures constituées de 3 fils maximum, espacées d'au moins 0.5 m, reposant sur des poteaux distants d'au moins 2 m, et en zone urbaine, les clôtures en grillage à large maille (minimum 150 X150 mm) sans mur bahut.
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation des travaux autorisés.

#### **10.2) Aléa moyen**

**Sont interdits :**

Toutes constructions et occupations du sol non mentionnées à l'alinéa ci dessous

**Sont autorisées en plus des éléments autorisés en aléa fort :**

- Les constructions à condition que le plancher le plus bas soit à au moins 1 m au-dessus du sol, en tout point de l'emprise de la construction, ainsi que la réalisation des accès aux constructions en limitant leur encombrement à l'écoulement des eaux.
- Sans être soumis aux règles ci-dessus, les extensions des activités économiques dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'existant et l'extension des autres constructions dans la limite de 20 m2 d'emprise supplémentaire, à condition d'en limiter la vulnérabilité.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage à large maille (150x150mm) sans mur bahut.

- Les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances.
- L'emprise au sol des parties imperméabilisées du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30%.

**10.3) Aléa faible dont on ne dispose pas des critères hauteur et vitesse de l'eau, résultant d'une zone située entre l'enveloppe de la crue de référence et celle de la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique.**

**Sont interdits :**

Toutes constructions et occupations du sol non mentionnées à l'alinéa ci-dessous

**Sont autorisées en plus des éléments autorisés en aléa fort :**

- Les constructions à condition que le plancher le plus bas soit à au moins 0.5 m au-dessus du sol, en tout point de l'emprise de la construction, ainsi que la réalisation des accès aux constructions en limitant leur encombrement à l'écoulement des eaux
- Sans être soumis aux règles ci-dessus, les extensions des activités économiques dans la limite de 20% de l'emprise au sol de l'existant et l'extension des autres constructions dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire, à condition d'en limiter la vulnérabilité.
- **Les clôtures** doivent être constituées d'un grillage à large maille (150x150mm) sans mur bahut.
- Les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances.
- **L'emprise au sol** des parties imperméabilisées du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30%.

**En dehors des secteurs étudiés :**

- **Sont interdits** dans une bande de 4 à 10 m de l'axe des talwegs identifiés sur le document graphique, les constructions de toutes sortes autres que les clôtures constituées d'un grillage à large maille (150x150mm) sans mur bahut.

**Article 11 : Risque technologique – Transport de matières dangereuses**

La commune du Rove est concernée par le transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, maritime et par canalisation.

**Article 12 : Reconstruction**

**12.1) Reconstruction après sinistre**

La reconstruction après sinistre à l'emplacement d'origine, sans augmentation du nombre de logements, de surface ou de volume et sans changement de destination est autorisée dans les conditions suivantes :

- Qu'elle soit réalisée dans un délai de deux ans après ledit sinistre.
- Qu'elle soit réalisée dans le respect de l'article 4 et 11 de chaque zone et des éventuelles prescriptions liées à une zone à risque.

- Qu'elle respecte les prescriptions de l'article 5 relatives à l'assainissement. Cette condition ne s'applique pas pour les terrains ne possédant pas la superficie exigée avant la date d'approbation du présent PLU sous condition de l'existence d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation et adapté aux besoins.
- Que la construction initiale ait une existence légale.

Toutefois des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité avec les règles de la zone.

## **12.2) Restauration des ruines**

Aucun bâtiment en ruine possédant l'essentiel de ses murs porteurs et possédant un intérêt architectural ou patrimonial spécifique n'est recensé sur la commune. La reconstruction des bâtiments prévue au deuxième alinéa de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme est donc interdite.

## **Article 13 : Services publics et installations et ouvrages techniques nécessaires aux et aux services d'intérêt collectif**

Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs sont autorisés en toutes zones.

Pour les services publics, les articles 9 et 14, propres à la zone dans laquelle ils sont situés ne leur sont pas applicables. Il en est de même pour l'article 10 en cas de contraintes techniques et fonctionnelles. Pour les articles 6 et 7, en cas de contraintes, les bâtiments pourront être réalisés soit à l'alignement, soit en recul.

Pour les règles d'implantation des articles 6 et 7 de chaque zone, les constructions et installations qui ont pour seul objet le fonctionnement technique d'un service d'intérêt collectif ou d'un service public et qui ne sont pas destinés à accueillir du public, ni du personnel de façon permanente (autre que pour de la maintenance), tels que les stations de relevage, transformateurs électriques, bassins, antennes de télécommunication, éoliennes, locaux à poubelles..., pourront être réalisées soit à l'alignement, soit en recul.

## **Article 14 : Rejets des eaux de piscines**

Pour le rejet des eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, il convient de se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de la Métropole Aix Marseille Provence.

**Article 15 : Secteurs dans lesquels un pourcentage de logements sociaux doit être réalisé**

Les documents graphiques du PLU déterminent des secteurs dits de « mixité sociale », à l'intérieur desquels, un pourcentage minimal de logements sociaux doit être réalisé.

Ce pourcentage minimal est indiqué dans chaque secteur concerné, sur les documents graphiques, et s'applique à tout programme.

**Article 16 : Liste des annexes opposables à toute réalisation de construction**

**Annexe n°6.1 : Les servitudes d'utilité publique**

Les parties du territoire grevées d'une servitude d'utilité publique sont soumises, en plus des règles spécifiques au zonage, aux dispositions prévues à cette annexe.

Cette annexe comprend :

- le plan des servitudes d'utilité publique
- le PPR effondrement du tunnel du Rove du 26 novembre 1986.
- le PPR Mouvements différentiels de terrain retrait/gonflement des argiles du 26 juillet 2007.

Les dispositions des PPR sus visés s'appliquent sur le territoire communal.

- le classement du massif de la Nerthe sur le territoire de la commune du Rove par décret ministériel du 20 juin 2013.

**Annexe n°6.2. : Annexes sanitaires**

6.2.a Eau potable : carte du réseau d'eau potable et descriptif technique correspondant.

6.2.b : Eaux usées (zonage d'assainissement) : cartes de zonage d'assainissement et aptitude des sols et descriptif des dispositifs d'assainissement non collectif.

6.2.c : Eaux pluviales : carte du réseau d'eau pluviale et descriptif technique correspondant.

6.2.d : Elimination et traitement des déchets : note technique concernant les filières de traitement et d'élimination des déchets.

**Annexe 6.3 : Protection contre le bruit (voies bruyantes).**

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et du décret du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, les arrêtés préfectoraux mentionnés dans l'annexe sus visée s'appliquent sur le territoire communal.

**Annexe 6.4 : Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Marseille-Provence**

L'arrêté préfectoral du 4 août 2006 relatif au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Marseille-Provence et définissant quatre zones de bruit s'applique sur le territoire communal.

**6.5 Zones à risques d'exposition au plomb :**

Les arrêtés préfectoraux du 24 mai et 7 juin 2000 délimitent les zones d'exposition au plomb dans le département des Bouches-du-Rhône.

**Annexe 6.6 : Périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU)**

Les zones soumises au Droit de Préemption Urbain sont précisées dans cette annexe.

**Annexe 6.7 : Risque d'éboulement**

Les parties du territoire concernées par ce risque.



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UB

**Vocation générale de la zone : agglomération très dense – centre village et hameaux**

Il s'agit d'une zone correspondant au centre village et aux noyaux villageois (Le Mas, Le Logis Neuf et Les Bastides) affectés principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

La zone UB est en partie soumise à un **risque de mouvement de sol** (chute de blocs, effondrement,...). Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.

La zone UB est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, caravane ...)
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain.
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance.
- Les constructions à usage commercial et artisanal, de dépôt et d'entrepôts, à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain et n'aillent pas à l'encontre de la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions à usage d'entrepôts de moins de 300 m<sup>2</sup> à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain.
- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.

**Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès sans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

La longueur des voies en impasse ne peut excéder trente mètres (30 mètres). Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon.

Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

**Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées est interdit, même après traitement, dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales, dans les rivières et dans les fossés naturels.

**Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Si un réseau public d'assainissement des eaux pluviales est disponible à proximité, ces eaux doivent y être rejetées suivant la réglementation en vigueur.

En outre, la dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la Ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

- **AUTRES RESEAUX**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

**Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques. Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti,
- pour respecter une servitude,
- pour créer une animation architecturale, lorsque le retrait concerne le dernier niveau d'une construction comportant au moins un étage.

Les saillies (à l'exception des balcons) telles que corniches, auvents, etc. édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les portails peuvent être implantés à l'alignement actuel ou prévu des voies ou emprises publiques si la sécurité des usagers est assurée.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments inscrits en façade sur voie :

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport à la voie sauf s'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement et du paysage ou de maintenir une servitude existante de toute nature.
- Les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

A l'arrière du bâtiment inscrit en façade sur voie :

Au-delà des bâtiments inscrits en façade sur voie, les constructions seront implantées en limite séparative :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale
- Lorsque dans la bande des 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faite (en un seul point) et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 8 mètres.

Les constructions peuvent être réalisées dans la bande des 3 m comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, l'accès aux constructions situées en zone inondable et en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 2 m ; en outre, les façades possédant des baies de plus de 1 m<sup>2</sup> ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans l'axe de la baie.

**Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.



**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à édifier, mesurée tel que décrit dans le chapitre modalités d'application des règles, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement, en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de façade de 10 m et une hauteur totale de 13 m.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Enduits de façade :**

La texture de l'enduit doit être lissée, frotassée, grattée ou talochée finement.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région. Les tons seront de préférence ocre.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc.) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés.

**Façades :**

Les modifications de façade ou leur remise en état doivent respecter ou établir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les éléments techniques (climatiseur, antenne,...) doivent être les moins visibles possibles depuis la voie publique.

Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**Modénatures :**

Des encadrements de baies peuvent être demandés à l'occasion du projet.

**Volets :**

Les volets doivent être peints en harmonie avec la couleur de la façade (ton vert amande, vert olive, bleu lavande,...).

**Corniche et génoises :**

Les débords de toiture par génoise ou corniche doivent être conservés ou restitués. En cas de démolition, les rangs seront restitués.

**Toiture :**

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

**Clôtures :**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Ils ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les murs de clôture devront recevoir un enduit sur les 2 faces.

**Local poubelle :**

Pour toute opération d'au moins 3 logements, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur.

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mats d'antenne destinés à l'émission ou la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de la construction.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation.
- Bureaux, artisanats, commerces et services : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
  - Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat : 1 emplacement fermé égal à 3 m<sup>2</sup> par logement.
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs : 1 emplacement égal à 4m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat : 1 emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Stationnement des véhicules liés à une activité :

Il doit être aménagé, en plus du stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires dont l'usage est nécessaire à l'activité qui s'exerce dans la construction, notamment des aires pour les livraisons, l'accueil des cars, etc...

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieur.

Recommandations concernant les plantations de végétaux:

Il est recommandé des plantations :

- de haies mixtes (résineux et feuillus),
- plurispécifiques (variabilité des espèces plantées),
- aux formes libres (taille limitée en volume).

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## ZONE UC

**Vocation générale de la zone : Agglomération souvent discontinue favorisant les constructions collectives en immeuble**

La zone UC couvrent deux secteurs situés pour le premier au lieu-dit la Carrairade et le second au lieu-dit le Douard. Il s'agit d'une zone affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par des immeubles collectifs et un tissu d'habitat plus dense.

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, caravane ...)
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain.
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque.
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.
- Dans le cadre de l'habitat individuel, les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, une propriété doit être desservie par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

#### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

##### **Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

- **AUTRES RÉSEAUX**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

#### **Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul indiquée sur le document graphique :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des emprises publiques actuelles ou prévues.

Exceptions :

Les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes, ou pour des motifs urbanistiques.
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à la hauteur de ces murs.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen, existant ou à construire, dont la hauteur et la profondeur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté, et dans le respect d'une unité architecturale commune.
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.
- Lorsque dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faite (en un seul point) et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 8 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Les aménagements et constructions de plus de 2.50 mètres de haut, destinés à la modification des terrains naturels (exhaussements ou affouillements), et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent dans le même temps des murs jointifs présentant une unité architecturale.

Ces aménagements et constructions peuvent être réalisés, soit en limite, soit en retrait lorsque leur hauteur est inférieur à 2.50 mètres.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 2 m ; en outre, les façades possédant des baies de plus de 1 m<sup>2</sup> ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans l'axe de la baie.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder une hauteur de façade 15 mètres et une hauteur totale de 18 mètres.

Pour les constructions à vocation sanitaire ou sociale (maison de retraite,...), la hauteur de façade ne doit pas excéder 12 mètres et la hauteur totale 15 mètres.



Les équipements techniques ne sont pas soumis à cette règle.

Les constructions annexes telles que réservoirs, cages d'ascenseur, escalier, etc. ne doivent en aucun cas dépasser le plan des toitures.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Façades :**

Les enduits et matériaux doivent être de teinte en harmonie avec le caractère architectural des constructions. Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les éléments techniques (climatiseur, antenne...) doivent être les moins visibles possibles.

Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les enseignes apposées en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment.

##### **Toiture :**

Les toitures doivent être en tuiles rondes avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

##### **Clôtures :**

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas, être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent recevoir un enduit sur les deux faces.

Les clôtures sur voie doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 mètres.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

**Local poubelle :**

Pour toute opération de plus de 2 logements, et dans le cas où le ramassage au porte à porte des ordures ménagères ne peut être réalisé, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur, à proximité immédiate du lieu de collecte.

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement.
- Habitat locatifs financés avec un prêt de l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, des aires de stationnement visiteurs doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'1 place pour 2 logements arrondie, quand c'est nécessaire, au chiffre supérieur.

- Bureaux et artisanats : 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher
- Commerces et services : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
- Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 2 places de stationnement pour 5 lits.
- Salles de spectacles et de réunions, équipement collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
  - Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat : 1 emplacement fermé égal à 3 m<sup>2</sup> par logement.
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs : 1 emplacement égal à 4m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat : 1 emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les collèges : 1 emplacement égal à 1m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors plateau sportif).
- Pour les lycées : 1 emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors plateau sportif)

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité qui s'exerce dans la construction, notamment des aires pour les livraisons, l'accueil des cars, etc. ...

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses.

Pour les opérations d'ensemble, les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et doivent représenter un minimum de 10% de la surface de l'unité foncière et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

Recommandations concernant les plantations de végétaux :

Il est recommandé des plantations :

- de haies mixtes (résineux et feuillus),
- plurispécifiques (variabilité des espèces plantées),
- aux formes libres (taille limitée en volume).

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## ZONE UD

**Vocation générale de la zone : agglomération souvent discontinue favorisant les constructions pavillonnaires**

Il s'agit d'une zone d'extension du centre-ville sous forme d'habitat individuel édifié en ordre continu.

La zone UD comprend 2 secteurs:

- **un secteur UD1**

- **un secteur UD2** limité aux calanques de La Vesse et de Niolon.

Dans le secteur UD2, la capacité des équipements (entre autre les accès) ne permettent pas une occupation plus dense du site.

La zone UD est en partie soumise à un **risque de mouvement de sol** (chute de blocs, effondrement,...). Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone de risque.

La zone UD est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.

La zone UD comporte un secteur soumis au **bruit de l'Aéroport Marseille-Provence**. Il convient de se reporter à l'annexe 5.4 du présent PLU relative au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport. Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C, ou D du PEB.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, caravane ...)
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux

**Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain.
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque.
- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.

**Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant au moment du projet, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

La longueur des voies en impasse ne peut excéder trente mètres (30m). Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Sur la RD 568, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point de cette voie.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

**Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau pérennes, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

**Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

- **AUTRES RÉSEAUX**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

**Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des emprises publiques actuelles ou prévues.
- Dans le secteur UD 2 de la Vesse et de Niolon, les constructions doivent être implantées à 4m de l'axe de la voie.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD 5 et de la RD 48.

Exceptions :

Les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 4 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes, ou pour des motifs urbanistiques.
- pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables.
- pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à la hauteur de ces murs.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ou à construire dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté et dans le respect des autres règles de la zone.
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.
- Lorsque dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faite (en un seul point) et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 8 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent dans le même temps des murs jointifs présentant une unité architecturale.  
Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 2 m ; en outre, les façades possédant des baies de plus de 1 m<sup>2</sup> ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans l'axe de la baie.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.



**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

« **En zone UD1**, la hauteur de façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 10 mètres et la hauteur totale 13 mètres. (Sursis à statuer pour l'application d'une hauteur de 7 mètres)

**En zone UD2**, la hauteur de façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 mètres et la hauteur totale 10 mètres.

Les équipements techniques ne sont pas soumis à cette règle.

Les constructions annexes telles que réservoirs, cages d'ascenseur, escalier, etc. ne doivent en aucun cas dépasser le plan des toitures.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Façades :**

Les enduits et matériaux doivent être de teinte en harmonie avec le caractère architectural des constructions. Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les éléments techniques (climatiseur, antenne,...) doivent être les moins visibles possible.

Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**Toiture :**

Les toitures doivent être en tuiles rondes avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

**Clôtures :**

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas, être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent recevoir un enduit sur les deux faces.

Les clôtures sur voie doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).  
Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 mètres.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Dans le cas d'une clôture mixte composée d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré, la hauteur cumulée admise ne doit pas dépasser 2 mètres.

**Local poubelle :**

Pour toute opération de plus de 2 logements, et dans le cas où le ramassage au porte à porte des ordures ménagères ne peut être réalisé, il sera aménagé un local poubelle conforme à la réglementation locale en vigueur, à proximité immédiate du lieu de collecte.

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- Habitat : 2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement
- Habitat locatif financé avec un prêt de l'état : 1 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, des aires de stationnement visiteurs doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'1 place pour 2 logements arrondie, quand c'est nécessaire, au chiffre supérieur.

- Bureaux et artisanats : 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Commerces et services : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
- Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 2 places de stationnement pour 5 lits.

- Salles de spectacles et de réunions, équipement collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
  - Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat : 1 emplacement fermé égal à 3 m<sup>2</sup> par logement.
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs : 1 emplacement égal à 4m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat : 1 emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses.

Pour les opérations d'ensemble, les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et doivent représenter un minimum de 30% de la surface de l'unité foncière et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

#### Recommandations concernant les plantations de végétaux:

Il est recommandé des plantations :

- de haies mixtes (résineux et feuillus),
- plurispécifiques (variabilité des espèces plantées),
- aux formes libres (taille limitée en volume).

#### **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## ZONE UE

Vocation générale de la zone : activités économiques

La Zone UE est dévolue aux activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles.

Elle couvre la zone d'activités des Piélettes et une partie du quartier du Douard.

La zone UE des « Médecins » est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, caravane ...)
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées au gardiennage des animaux
- les constructions à usage industriel autres que celles visés à l'article 2.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les établissements soumis à autorisation et à déclaration quand leur activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain de cette zone.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de bureaux ainsi que les constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone ;
- les équipements publics de superstructure ou d'infrastructure, qui n'auraient pas leur place dans d'autres zones ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités existantes (restaurant d'entreprises, salle de réunions d'entreprise...),
- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.
- les ouvrages techniques d'intérêt publics, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, au moment de l'exécution du projet, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'accès direct sur la RD 568 est interdit sauf impossibilité d'accéder en un autre endroit de la propriété ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.

### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- **EAU POTABLE**

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif (zones bleues et jaunes de l'étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé sous réserve du respect de l'article 5.  
Toutefois, l'assainissement non collectif est interdit pour les activités sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité déterminant la filière, le positionnement et le dimensionnement le plus adapté.
- Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif (zones oranges dans l'étude de zonages d'assainissement) celui-ci est interdit sauf à être précédé d'une étude à la parcelle déterminant la filière, la position et le dimensionnement le plus adapté.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eaux non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

**Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages doit être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après traitement.

**Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiquées sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul indiquées sur les documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de:

- 6 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques actuelles ou prévues.
- 10 mètres de l'emprise de la RD 568.

Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

Exceptions :

Les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 6 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à la hauteur du mur.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En limite de zone :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres. Dans la zone d'activités des Piélettes, cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la zone naturelle NL.

Dans la zone :

Les constructions ou parties de constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 mètres.

Exceptions :

Les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 5 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour, les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent dans le même temps des murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Le respect d'une distance minimale de 3 mètres entre des bâtiments situés sur une même propriété peut être exigé pour des raisons d'intégration au site ou de sécurité.

**Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise totale des bâtiments ne peut dépasser cinquante pour cent (50%) de la surface des terrains.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en façade des constructions, mesurée telle que décrit dans les « modalités d'application des règles » ne doit pas dépasser :

- pour l'habitat (logement de fonction déjà autorisé): 7 mètres.  
pour les autres constructions : 15 mètres.
- Dans la zone UE des Piélettes, il est instauré une zone de servitude de hauteur le long de l'autoroute A55, représentée au plan de zonage, à l'intérieur de laquelle la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.  
De-même, au-delà de la côte d'altitude 100 NGF, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement



ou de la limite d'emprise opposée, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux éléments ponctuels tels que cheminées, silos, châteaux d'eau et autres ouvrages strictement industriels.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ou vues dégagées d'intérêt public.

##### **Volumétrie et modénature :**

L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les petits volumes sont à traiter avec simplicité. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes et traitements des façades et des ouvertures.

Toutes les parties apparentes des constructions y compris les couvertures et installations doivent faire l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment ou dissimulés par des écrans, murs ou dispositifs végétaux pérennes.

Si nécessaire, les extensions ou reprises de bâtiments et installations sont l'occasion d'une amélioration de l'aspect de l'ensemble des constructions sur la propriété.

##### **Enduits et matériaux :**

Les enduits doivent présenter un aspect lisse.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc,...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade.

**Couleurs :**

Le choix des couleurs doit permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et le respect de l'ambiance chromatique du parc d'activité ou de l'opération d'ensemble.

**Façades :**

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir, tout particulièrement celles donnant sur les emprises publiques.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, panneau solaire...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

La longueur des façades ne doit pas dépasser 30 mètres au-delà de la côte 100 NGF.

**Enseignes :**

Toute enseigne apposée sur une construction ne doit pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, du secteur, de l'opération d'ensemble et du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension.

Les inscriptions publicitaires doivent s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

**Toitures :**

En cas de toiture en pente, les pentes doivent être de 35 % maximum. Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple.

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

**Clôtures :**

La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...) sur voie ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être constituées par un mur bahut enduit d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale dont la hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 1,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront recevoir un enduit sur les 2 faces.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 mètres.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour la réalisation de clôtures sécurisant une installation ou une activité sensible ou dangereuse.

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire ces emprises ont le même axe que la voie sauf contrainte technique.

**Mouvements de terrain : (déblais – remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

**Aménagement des abords des constructions :**

- Dans la zone UE des Piélettes : pour les lots situés en interface avec le massif de la Nerthe (zone NL), les cours de services, zones de livraison ou de stockage à l'air libre, sont interdites sur la partie de terrain située en interface avec la zone naturelle NL.
- Pour le reste de la zone UE, les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur les côtés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

Les couvertures des aires de stockage doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments accueillant les programmes dont elles dépendent.

Les espaces non construits doivent être conservés en parfait état de propreté et d'entretien.

Toute aire de stockage doit être réalisée sur une surface étanche en rétention, se situer sur l'emprise du terrain, être proportionnée à l'activité exercée, disposer d'un point d'eau.

En cas de stockage en containers des déchets industriels liés à l'activité exercée sur le terrain, toutes dispositions doivent être prises pour assurer leur intégration au site et pour éviter la dispersion des déchets stockés.

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieure à :

- Habitations : 2 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement.
- Bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Commerces et services : 1 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Industrie et artisanat : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Salles de spectacles et de réunions, équipement collectif : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

Les aires de stationnement à l'air libre pour les voitures légères doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements.

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible, les bâtiments notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

Recommandations concernant les plantations de végétaux :

Il est recommandé des plantations :

- de haies mixtes (résineux et feuillus),
- plurispécifiques (variabilité des espèces plantées),
- aux formes libres (taille limitée en volume).

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## ZONE UF

Vocation générale de la zone : activités ferroviaires

Il s'agit d'une zone qui comprend l'ensemble du domaine public ferroviaire (gares,...).  
Elle est concernée pour certaines parties par la servitude de transports voies ferrées T1.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction n'étant pas directement nécessaire au fonctionnement et au gardiennage des activités ferroviaires est interdite.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à condition d'être directement nécessaires au fonctionnement des activités ferroviaire.
- Les commerces et services utiles au fonctionnement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitations à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
  - qu'en outre leur surface de plancher soit au plus égale à 100 m².

### Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, au moment de l'exécution du projet, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

#### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- **EAU POTABLE**

Toutes construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

##### **Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

#### **Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, sans être inférieure à 5 mètres.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Sauf contrainte technique spécifique, les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent dans le même temps des murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillement autorisés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour les logements de fonction, la hauteur de façade, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités des règles », ne doit pas excéder 7 mètres avec une hauteur totale de 10 mètres.

Non réglementé pour les autres constructions.



**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Toiture :**

Les toitures doivent être de forme simple et être en harmonie avec les façades.  
Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée,...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

**Clôtures :**

Seules les clôtures ajourées (grillage, claustra...) sont autorisées et ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

**Aménagement des abords des constructions :**

Les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le côté et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

Recommandations concernant les plantations de végétaux:

Il est recommandé des plantations :

- de haies mixtes (résineux et feuillus),
- plurispécifiques (variabilité des espèces plantées),
- aux formes libres (taille limitée en volume).

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## ZONE UP

Vocation générale de la zone : activités de plaisance

Il s'agit d'une zone qui comprend le petit port de Niolon.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou activité n'étant pas nécessaire au fonctionnement et à l'animation du port de plaisance est interdite.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées, entrepôts et constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux ou de services à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement de la zone.
- Les constructions temporaires à usage d'activité sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable l'autorisation du gestionnaire.

### Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de manière à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

#### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

**Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

#### **Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

**En l'absence de marges de recul :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ainsi que sur les emprises publiques autre que les voies.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- Lorsque dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m de long.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zones inondables

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en façade des constructions, mesurée tel que décrit dans les « modalités d'application des règles » ne doit pas excéder 10 mètres.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Tout parc de stationnement au sol doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

**Recommandations concernant les plantations de végétaux :**

Il est recommandé des plantations :

- de haies mixtes (résineux et feuillus),
- plurispécifiques (variabilité des espèces plantées),
- aux formes libres (taille limitée en volume).

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## ZONE UV

Vocation générale de la zone : voirie de grande importance (A55)

La zone correspond à l'autoroute A55, aux bretelles d'accès et de services liées à l'autoroute, qui font partie du domaine public de l'Etat.

La zone UV est en partie soumise au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction n'étant pas directement nécessaire au fonctionnement et au gardiennage des voies importantes (autoroutes, voies rapides) est interdite.

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les commerces, services et installations classées utiles au fonctionnement de la zone sont autorisés.

### Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

### Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est interdit sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité.

**Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

**Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

**En l'absence de marges de recul :**

Quand leur fonctionnement le nécessite, les constructions peuvent être implantées sur les voies et emprises publiques.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.



**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celle du bâtiment projeté.
- Lorsque dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 mètres de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 mètres de long.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 mètres de la limite parcellaire pour :
  - les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.
  - les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions situées en zones inondables.
  - les constructions possédant des caractéristiques techniques et architecturales incompatibles avec la règle mentionnée ci-dessus.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Sauf contrainte technique spécifique les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent dans le même temps des murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur de façade, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », des constructions ne doit pas excéder 10 mètres avec une hauteur totale de 13 mètres.

Non réglementé pour les constructions réalisées au-dessus de la voie.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Toiture :**

Les toitures doivent être de forme simple et être en harmonie avec les façades.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

**Façades :**

Les éléments techniques (climatiseur, antenne,...) doivent être les moins visibles possible. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**Clôtures :**

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublé d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Tout parc de stationnement au sol doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieure.

Recommandations concernant les plantations de végétaux:

Il est recommandé des plantations :

- de haies mixtes (résineux et feuillus),
- plurispécifiques (variabilité des espèces plantées),
- aux formes libres (taille limitée en volume).

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AUE**

**Zone réglementée**

**A urbaniser à vocation d'activités économiques**

La zone AUE concerne le quartier du Douard situé à l'entrée Ouest du village, au sud de la RD 568.

Elle est destinée à recevoir urbanisation à vocation d'activités économiques. Les constructions sont admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUE est en partie soumise au risque inondation. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.

**La zone AUE est soumise à une Orientation d'Aménagement « Le Douard » (document 3.2).**

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de commerce et de service,
- les constructions à usage agricole et forestières,
- les établissements d'enseignement,
- les établissements de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les dépôts de toutes sortes (véhicules, caravane, matériaux autres que ceux liés à l'activité...),
- les constructions destinées au gardiennage des animaux.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements du sol de plus de 2 mètres de hauteur et 100 m², à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions enterrées (parking, ...) ou bassins de rétention.

- L'extension des constructions existantes à usage d'activité à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - que l'extension soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou que la surface de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol existante pour l'activité.

Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement :

- Les constructions conformes à la vocation de la zone :
  - Les constructions à usage artisanal, d'entrepôt sous réserve de la prise en compte des nuisances induites par l'activité économique afin de rester compatible avec l'habitat environnant,
  - Les constructions à usage de bureau si elles sont liées ou accessoires à une construction dont la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse, créées à l'occasion d'un projet doivent être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules à leur extrémité en fonction du trafic induit et prenant en compte les caractéristiques des véhicules de secours ou de ramassage des ordures.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

L'accès depuis le rond-point sur la RD 568 est autorisé en un seul point.

L'accès direct sur la RD 5 est interdit.

#### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées :

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Toutefois, pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis sous réserve de l'aptitude des sols. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit, même après traitement.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

#### **Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En bordure de la RD568, les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul architecturale minimale indiquée sur le document graphique.

### En l'absence de marge de recul :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer et aux emprises publiques.
- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

### A l'intérieur de la zone :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer.

### Exceptions :

Les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande des 5 m à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour, les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables.
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectifs, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les aménagements et constructions de plus de 2 m de haut, destinés à la modification du terrain naturel, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à la hauteur de ces murs.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### En limite de zone :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 5 m.



**Dans la zone :**

- Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m.
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectifs, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les aménagements et constructions de plus de 2 m de haut, destinés à la modification du terrain naturel, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent dans le même temps des murs jointifs présentant une unité architecturale. Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres en façade.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleur, ...).

Pour les constructions neuves, aucun élément technique (climatiseur, antenne, cheminée, ...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les antennes doivent être de préférence intégrées dans la construction ou lorsque leur fonctionnement les impose à l'extérieur, apposées en toiture.

Les climatiseurs intégrés dans les façades devront être masqués par un dispositif technique.

Toitures :

Les toitures seront de forme simple, en harmonie avec les façades. En cas de pente inférieure à 10 %, celles-ci seront obligatoirement masquées par un acrotère horizontal.

Les locaux techniques et tout appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Toutefois, pour les constructions d'aspect traditionnel :

- les toitures doivent être à une ou plusieurs pentes, et couvertes de tuiles rondes,
- la pente des toits doit être avoisinante de 30 %,
- sont admises les toitures terrasses (accessibles ou non),
- sont admis les types de toitures autres qui présentent un intérêt architectural et technique.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnerie et être de ton neutre.

Elles doivent être ajourées (grillage, claustra...), et ne doivent pas dépasser deux mètres par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

En zone inondable, elles doivent être conformes à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Lorsqu'une clôture surmonte un aménagement ou une construction destinée à la modification des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle de l'aménagement ou de la construction ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour la réalisation de clôtures sécurisant une installation ou une activité sensible ou dangereuse.

Aménagement des abords des constructions :

Les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur les côtés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif esthétique s'harmonisant avec la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Bureaux et artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En dehors de l'habitat, les normes ci-dessus peuvent être diminuées à condition qu'une étude spécifique sur la desserte en transport en commun et éventuellement sur la proximité des parkings publics ne mette en évidence un besoin moindre.

**Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres doivent être affectés à des espaces plantés et en pleine terre.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## AU2

### Zone non réglementée à urbaniser à orientation économique

La zone AU2 est une zone d'urbanisation future stricte, non réglementée, pour laquelle une vocation a été définie.

Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou à de révision du PLU, sous forme d'opération d'ensemble.

La zone AU2 comprend 2 sous-secteurs correspondant à des orientations différentes:

- **un sous-secteur AU2a**, aux lieux-dits « **Roquebarbe** », soumis à une Orientation d'Aménagement (document 3bis).
- **un sous-secteur AU2b** au lieu-dit « **La Carrairade** ».

La zone AU2 est en partie soumise au risque inondation. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, activité non mentionnée à l'article 2 est interdite.

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en secteurs AU2 b :

- L'extension des constructions existantes conformes à la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ;
  - que la construction initiale ait plus de 50 mètres carrés de surface de plancher et une existence légale ;
  - que l'extension soit inférieure à 100% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 mètres carrés de surface de plancher et 180 mètres carrés d'emprise au sol ou que la surface de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol pour les activités ;

Sont autorisées sous conditions en secteurs AU2 :

- Les services publics dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

L'accès direct sur la RD 5 et la RD 568 est interdit sauf impossibilité d'accéder en un autre endroit de la propriété ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale.

### **Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

#### **• EAU POTABLE**

Pour l'extension des constructions existantes, non raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable, le pétitionnaire doit garantir que le dispositif d'origine fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Les services publics autorisés doivent être desservis par réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### **• ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées :**

Les services publics autorisés, requérant une alimentation en eau doivent être raccordées à un réseau public d'assainissement collectif.

Pour l'extension des constructions existantes, non raccordées à un réseau public d'assainissement collectif, le pétitionnaire doit garantir que le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

**Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

- **AUTRES RÉSEAUX**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

**Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions des constructions existantes définies à l'article AU2 doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

**En l'absence de marges de recul :**

- Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques indiquées sur le document graphique.
- Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à la hauteur du mur.

Cas particulier :

Les constructions nouvelles situées hors agglomération et le long de l'A 55, la RD5 et la RD 568, doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A55 et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD5 et de la RD 568. Cette limitation ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité de la voie
- aux bâtiments d'exploitation agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions des constructions existantes définies à l'article AU2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 mètres.

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 mètres de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article AU2, ne doit pas excéder :

- Pour l'habitat : 7 mètres pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 10 mètres
- Pour les activités : 10 mètres de hauteur totale.

#### **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Façades :**

Les enduits et matériaux doivent être de teinte en harmonie avec le caractère architectural des constructions. Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les éléments techniques (climatiseur, antenne...) doivent être les moins visibles possibles.

Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les enseignes apposées en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment.

##### **Toiture :**

Les toitures doivent être en tuiles rondes avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

##### **Clôtures :**

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas, être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent recevoir un enduit sur les deux faces.

Les clôtures sur voie doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour la réalisation de clôtures sécurisant une installation ou une activité sensible ou dangereuse.



**Aménagement des abords des constructions à vocation d'activités :**

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le côté et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article 2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article 13 : Espaces libre, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Non réglementé.

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N / NL

Vocation générale de la zone : zone naturelle  
NL : zone naturelle soumise aux dispositions de la loi Littoral

Les zones N et NL constituent un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments qui le composent.

Division en sous zonage :

- **N** : zone naturelle de protection de la nature
- **NL** : zone de protection de la nature soumise aux dispositions de la loi littoral.

Les zones N et NL sont en partie soumises à un **risque de mouvement de sol** (chute de blocs, effondrement,...). Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone de risque.

Les zones N et NL sont en partie soumises au **risque inondation**. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent règlement concernant les dispositions applicables en zone à risque.

Les zones N et NL comportent un secteur soumis au **bruit de l'Aéroport Marseille-Provence**. Il convient de se reporter à l'annexe 5.4 du présent PLU relative au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport. Les dispositions du PEB peuvent réduire les possibilités de construction dans les zones constructibles du POS si celles-ci se trouvent dans les zones A, B, C, ou D du PEB.

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction, activité non mentionnée à l'article 2 est interdite.

**Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions en zone NL :

Les travaux et aménagements susceptibles d'être effectués dans les espaces et milieux préservés au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Au titre du 1° alinéa de l'article L. 146-8 : les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance qui, sous réserve que leur localisation résulte d'une nécessité technique impérative justifiée cas par cas, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 146-1 à 9. Lesdits travaux ou aménagements demeurent exceptionnels dans ces espaces et milieux.  
A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle et après accord des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement.
- Au titre du 3° alinéa de l'article L. 146-6 : les travaux dont l'objet, apprécié avec rigueur, est lié à la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, comme certains travaux de stabilisation de dunes, hydrauliques ou forestiers.
- Au titre du 2° alinéa de l'article L. 146.6 : les aménagements légers dont la liste est fixée par l'article R.146.2 :
  - a) les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux.  
Par objet mobilier, on entendra, par exemple, les bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation implantés discrètement, posés sur le sol ou fondés superficiellement et ayant un impact réversible.
  - b) les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières, dès lors que sont respectées simultanément les trois conditions suivantes :
    - ils ne doivent pas créer de surfaces hors œuvre brute, au sens de l'article R.112.2 du CU, à l'exception des locaux d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> nécessaire à l'exercice de ces activités et répondant aux prescriptions des règlements sanitaires
    - leur localisation dans ces espaces et milieux ne doit dénaturer le caractère des lieux,
    - cette localisation doit être rendue indispensable par des nécessités techniques clairement énoncées et qui ne sauraient être assimilées à une simple commodité.

Sont autorisées sous conditions en zone N, en plus des éléments autorisés en NL :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres de haut et 100 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments et installations autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitations, à condition :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - que l'extension soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
  - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les piscines, les garages et les annexes quand-ils sont le complément d'une habitation existante.
- Les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à la mise en œuvre des énergies renouvelables ou que leur localisation géographique dans la zone soit imposée par leurs fonctionnements.
- Les constructions techniques quand elles sont indispensables au maintien ou à l'installation d'une activité agricole compatible avec la protection du milieu naturel (bergerie...) à condition :
  - qu'elles soient nécessaires pour le fonctionnement de l'exploitation,
  - que la construction soit de part ses matériaux et son mode de réalisation, démontable, à l'exception des fondations si besoins,
  - que la superficie pour le stockage n'excède pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - que la superficie pour l'abri des animaux n'excède pas 400 m<sup>2</sup>,
  - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).

### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Sur les RD 5, RD48 et RD 568, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès par une voie latérale ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point de cette voie et fera l'objet d'un aménagement particulier de nature à favoriser le dégagement ou l'insertion sans risque des véhicules dans le trafic.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

**Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

- **EAU**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable ou, à défaut, par un captage ou un forage réalisé conformément aux dispositions du code de la santé publique.

- **ASSAINISSEMENT**

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif (zones bleues et jaunes de l'étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé sous réserve du respect de l'article 5.  
Toutefois, l'assainissement non collectif est interdit pour les logements groupés et pour les activités sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité.
- Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif (zones oranges dans l'étude de zonages d'assainissement) celui-ci est interdit sauf à être précédé d'une étude à la parcelle déterminant la filière, la position et le dimensionnement le plus adapté.

**Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

- **AUTRES RÉSEAUX**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les lignes de distribution de l'énergie électriques ou les câbles téléphoniques doivent, tant par leur tracé que par le profil de leurs supports, s'insérer harmonieusement dans le paysage.

**Article 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de huit mètres (8m) de l'axe des voies sans être pour autant inférieure à une distance de quatre mètres (4m) de l'emprise existante.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres (10m) de l'alignement des R.D. 5 et R.D. 48.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de trente cinq mètres (35m) de l'axe de la R.D. 568.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cent mètres (100m) de l'axe de l'autoroute A 55.

Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondable.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à la hauteur du mur.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les piscines seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Les murs de plus de 2 mètres de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7m et la hauteur totale 10 m.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Façades :**

Les éléments techniques (climatiseur, antenne,...) doivent être les moins visibles possibles. Les climatiseurs peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**Matériaux :**

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Les enduits et les matériaux doivent être de teinte en harmonie avec le caractère architectural des constructions.

**Toiture :**

Les toitures doivent être en tuiles rondes avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

**Clôtures :**

Les clôtures doivent être ajourées (grillage, claustra...) et ne doivent pas dépasser 2 mètres.



Seules les clôtures ajourées, sans dispositif opaque, sont autorisées au-dessus d'un mur de soutènement réalisé en limite séparative et dépassant la hauteur admise pour les clôtures par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

**Electricité et télécommunication :**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les constructions et aménagements doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbre s'avérerait indispensable, ces derniers doivent être remplacés.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

**Recommandations concernant les plantations de végétaux:**

Il est recommandé des plantations :

- de haies mixtes (résineux et feuillus),
- plurispécifiques (variabilité des espèces plantées),
- aux formes libres (taille limitée en volume).

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE V : LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES**

## Article 1 – Dispositions générales

Construction à usage d'habitation : Bâtiments et annexes qui permettent la fonction de résidence (hormis la fonction d'hébergement organisé pour les activités de tourisme et de loisirs).

Les annexes sont liées à cette fonction (garages, abris, piscines...) et peuvent être situées dans le corps de la construction principale ou disjointes de celle-ci (sauf indication contraire éventuelle, propre à une zone).

Existence légale d'une construction : est considérée comme légale, toute construction ayant obtenu un permis de construire ou ayant été réalisée avant le 15 juin 1943 (date d'instauration du permis de construire).

Extension d'une construction : une extension correspond à un agrandissement de surface hors œuvre nette (surface de plancher) inférieur à un pourcentage, indiqué dans l'article 2 de la zone, de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà, le projet est regardé comme une nouvelle construction.

Lorsqu'existe une construction non conforme de par sa nature à la vocation de la zone dans laquelle elle se situe et qu'en vertu de l'article 1 elle ne pourrait être autorisée, son extension n'est possible que lorsque l'article 2 de la zone le prévoit explicitement.

Emprise au sol des parties imperméabilisées : correspond à la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions (voir article 9) et de l'emprise au sol de tout élément empêchant l'infiltration de l'eau (terrasses, dalle et voie d'accès en bitume ou béton, ...).

Talweg : correspond à la ligne d'écoulement naturel des eaux de ruissellements.

Vallat : Ruisseau éventuellement temporaire

Ruine : Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par absence de toiture et de fermeture (fenêtres, portes...).

Service Public : Activité d'intérêt général, gérée par ou pour une personne publique.

Service d'intérêt collectif : Activité exercée par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ces activités, une mission de service public et ayant un lien de subordination à la puissance publique (conventionnement, agrément...).

Ex : clinique conventionnée, école privée sous contrat avec l'Etat...

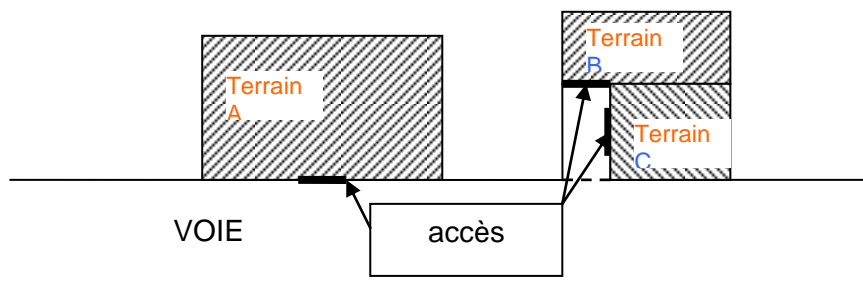
## Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Chaque occupation et utilisation du sol autorisée sous condition doit respecter l'ensemble des conditions la concernant.

A défaut du respect des dites conditions, les occupations et utilisations du sol concernées, doivent être considérées comme interdites.

### Article 3 - Desserte des terrains par les voies et accès

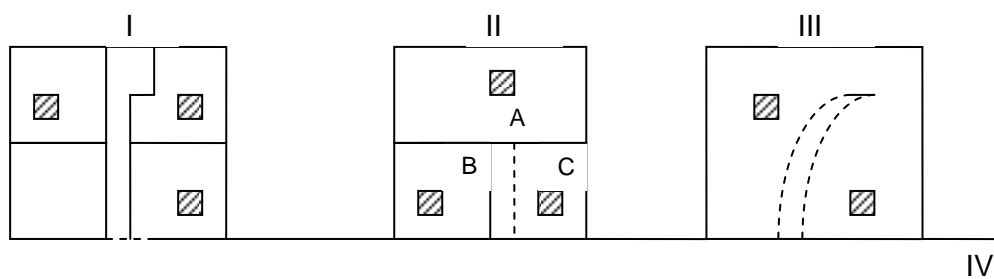
Accès : correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



Chemin d'accès : infrastructure carrossable desservant, au-delà de l'accès, les constructions présentes sur l'unité foncière.

Propriété, terrain ou unité foncière : ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : infrastructure carrossable et les éléments techniques de surface qui y sont liés, présent hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains en zone constructible ouverte à l'urbanisation ou à urbaniser.



I et IV = Voie

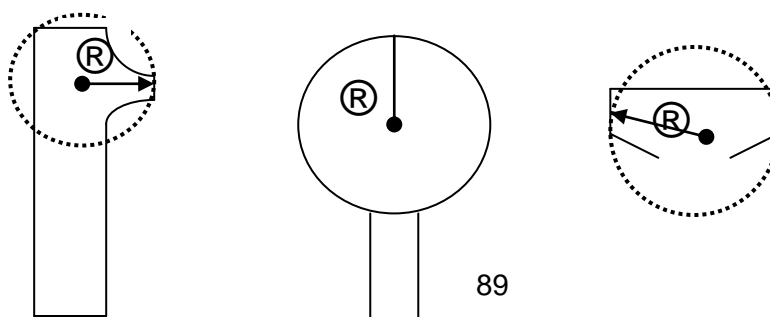
II = Voie pour A et B – chemin d'accès pour C (servitude sur l'unité foncière)

III = chemin d'accès

Aire de retournement sur voie (publique ou privée) :

Espace dédié à la circulation générale permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Schéma d'ouvrage à titre indicatif et modalité de calcul du cercle de rayon  $\textcircled{R}$  de 9m minimum :



## Article 4 – Desserte par les réseaux

### **Lexique :**

Terrain difficilement raccordable : tout terrain dont le raccordement, bien que ne se heurtant pas à une impossibilité technique, serait difficilement réalisable (servitude à acquérir, profil du terrain, nature du sous-sol...) à un coût raisonnable.

### **Modalités d'application**

Les dispositions des articles 4 relatives à l'eau potable et à l'assainissement des eaux usées s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol qui requièrent une alimentation en eau, c'est-à-dire, à minima pour toutes celles destinées à l'accueil de personnes

Les constructions dispensées d'une alimentation en eau potable sont les constructions ou installations n'ayant aucun usage sanitaire (robinets, WC...)

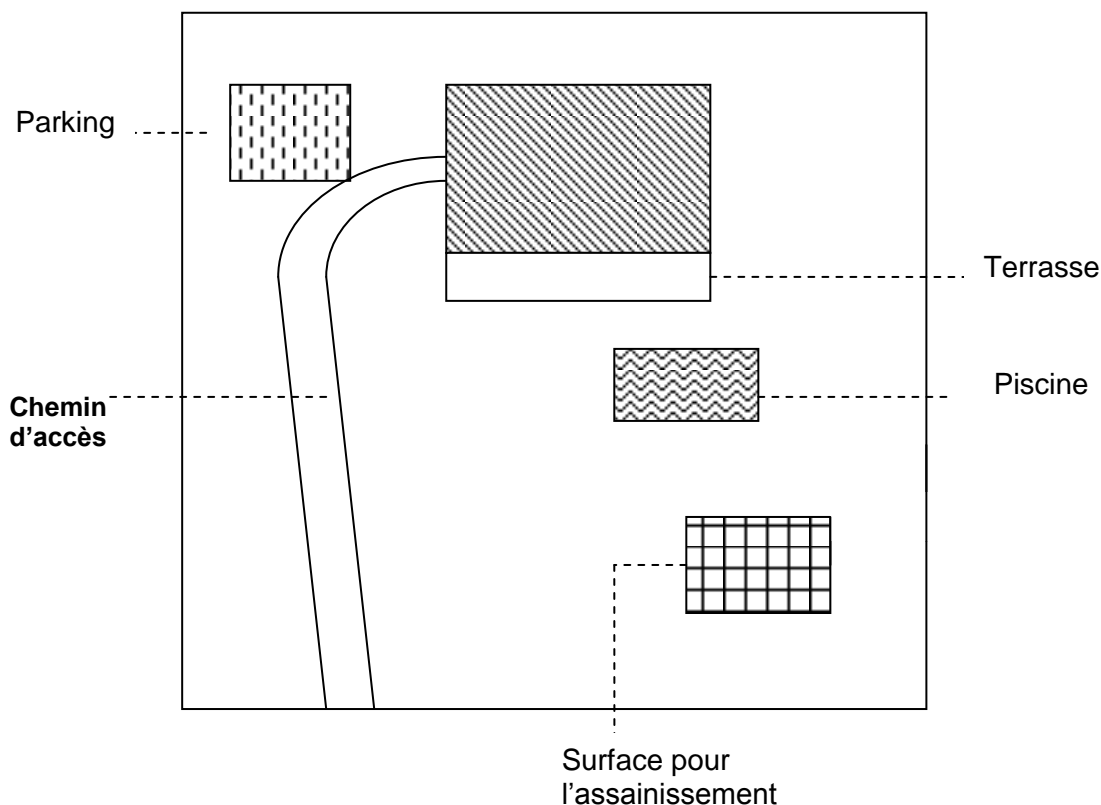
Peuvent en conséquence être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes - tels que garages, abris de jardins, bâtiment exclusif de stockage.

Ne sont également pas concernés par les dispositions des articles 4 les systèmes destinés à l'agriculture – ceux-ci pouvant être alimentés par des captages, forages, puits ou par un réseau d'eau brute, non traitée.

### **Surface nécessaire à l'assainissement non collectif :**

Surface disponible sans forte contrainte de relief (jusqu'à 10% de pente) ou aménageable avec des restanques, hors surface imperméabilisée (terrasse, voie d'accès béton ou bitume), hors zones à fortes charges (voie, parking,...).

Cf schéma page suivante :



## Article 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

## Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

### Lexique

Emprise publique : l'ensemble du domaine public, autre que les voies, ouvert à la circulation générale (piétonne, automobile, cyclable)

*Exemple : place, chemin piétonnier, piste cyclable, parking ...*

Alignement architectural : Limite définie sur les documents graphiques, imposant l'implantation des façades sur celle-ci

Alignement sur voie : Limite entre l'unité foncière et la voie

Mur de soutènement : Mur soutenant le terrain naturel.

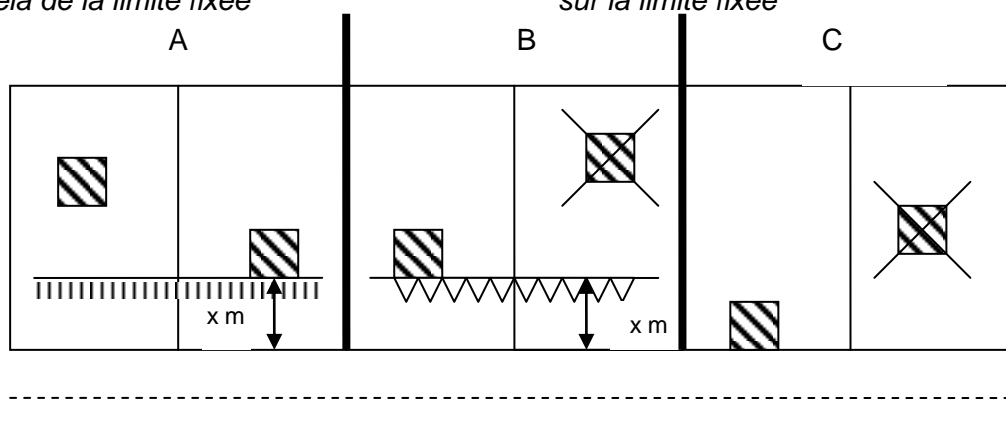
Mur destiné à l'aménagement des terrains : Mur réalisé dans le but de permettre l'aménagement d'un terrain en vue de sa construction ou de l'utilisation des espaces libres.

### Modalités d'application

#### a) Marge de recul (A) / Alignement architectural (B) / Alignement sur voie (C)

*Les constructions doivent être réalisées au-delà de la limite fixée*

*Les constructions doivent être réalisées sur la limite fixée*



**b)** L'article 6 concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

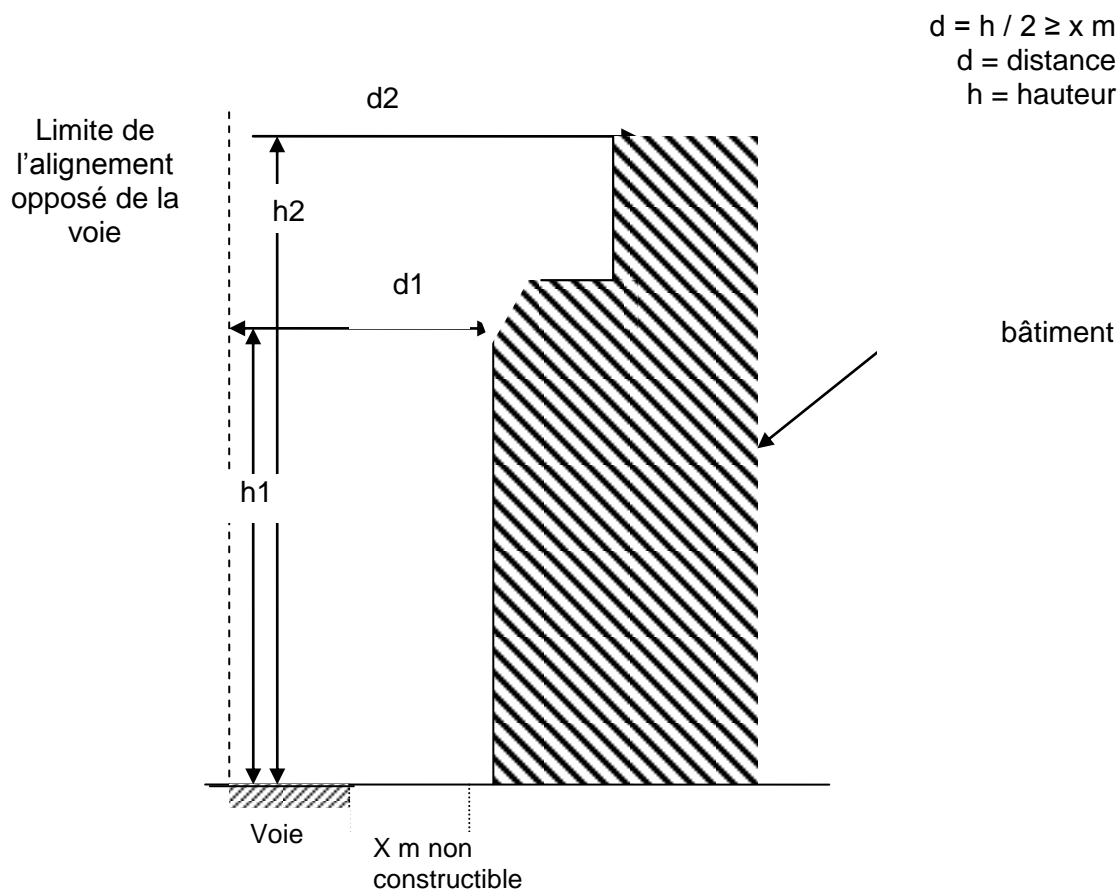
- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux chemins d'accès (voir définition art.3).

**c)** Lorsqu'un **emplacement réservé de voirie** (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise de cet emplacement réservé parce qu'il a vocation d'un alignement futur.

**d)** Des implantations différentes de celles requises pour chacune des zones sont autorisées pour **l'aménagement des dispositifs spécifiques permettant l'accès** :

- aux personnes à mobilité réduite
- aux constructions situées en zone inondable.

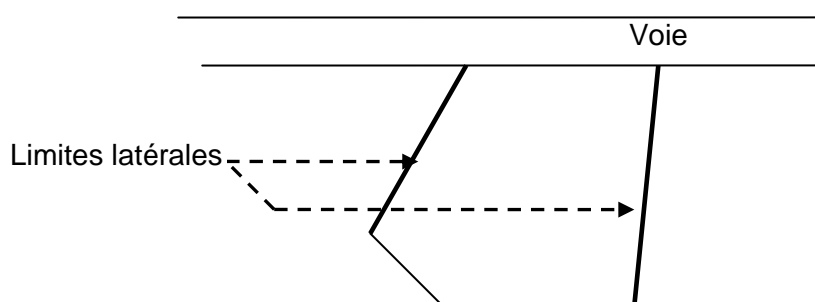
Recul en fonction de la hauteur des bâtiments et de l'alignement opposé de la voie :



Vue en coupe

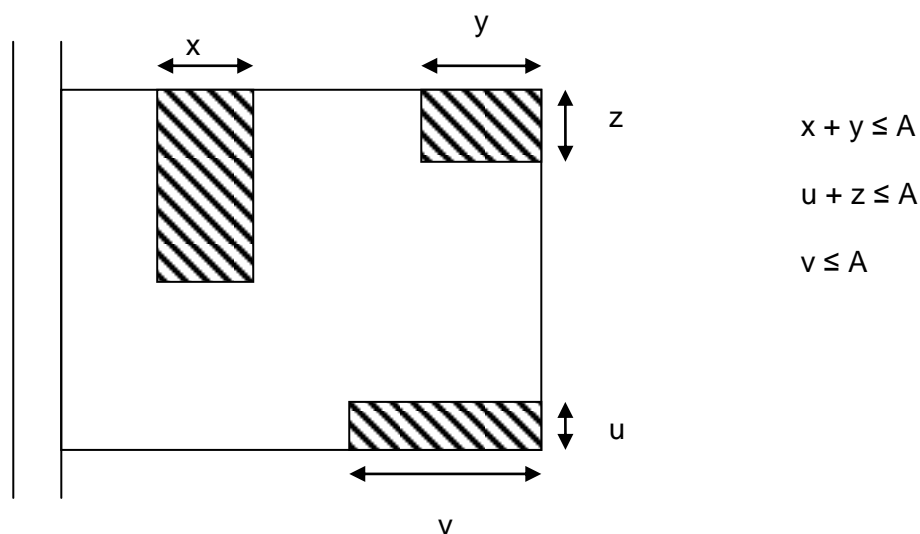
**Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Limites séparatives latérales : Se sont les segments qui constituent les limites du terrain et qui coupent une voie.

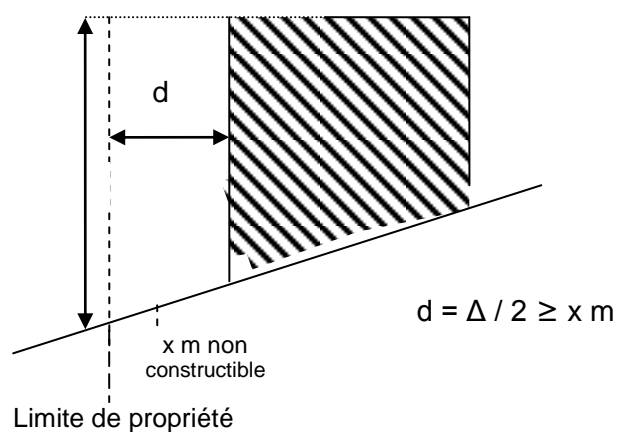




Longueur autorisée (A) sur chacune des limites de propriété



Recul en fonction de la hauteur et de la limite de propriété



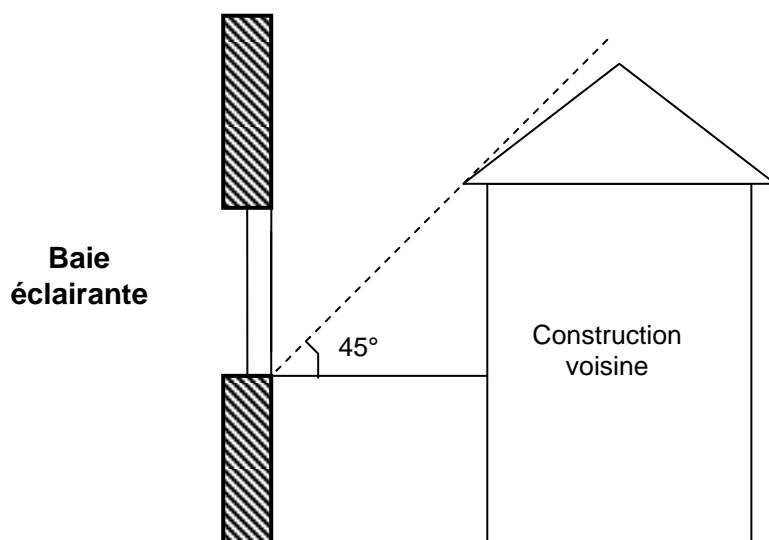
**Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Lexique :**

Baie éclairante : toute ouverture pratiquée dans un mur, servant à l'éclairage des locaux.

Pièces principales : Pièces destinées au séjour et au sommeil.

**Mode de calcul :**



**Article 9 – Emprise au sol**

**Lexique :**

**Saillie :** Tout élément de la construction en débordement de la façade et sans appui au sol.

**Mode de calcul :**

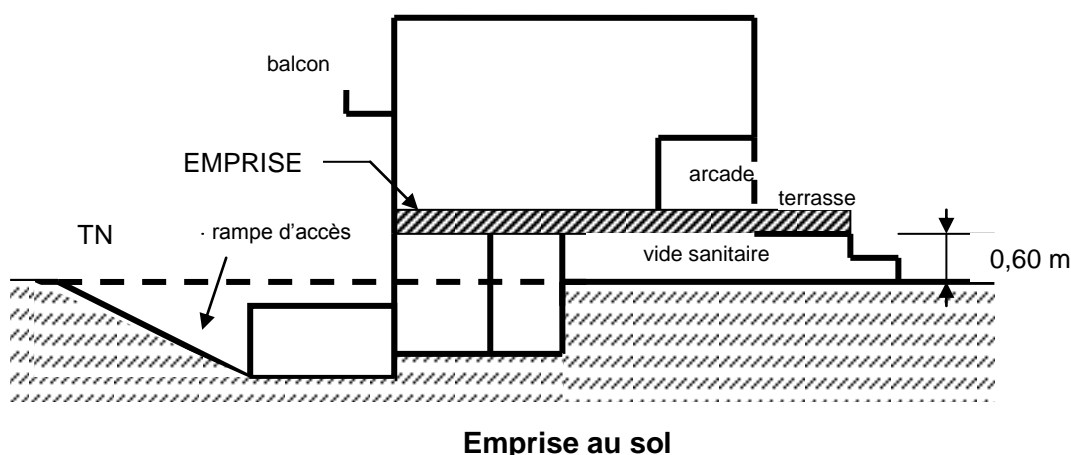
**Emprise au sol**

Il s'agit de la projection verticale de toutes les parties d'un bâtiment, à l'exception des saillies, situées à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

**Sont donc pris en compte dans l'emprise au sol :** les vérandas, les terrasses (ou parties de celles-ci), les auvents ayant un appui sur le sol..., dès lors qu'ils sont situés à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

**Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol :**

- . les terrasses (ou parties de celles-ci) qui ne dépassent pas de plus de 0,60 mètre le sol naturel (même si elles comportent un garde-corps) ainsi que les sous-sols et garages situés sous la construction ou sous le sol naturel.
- . les saillies, ainsi que les débords de toiture.



## Article 10 – Hauteur des constructions

### Lexique

Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou d'un toit terrasse et constituant un rebord ou garde corps plein ou à claire voie.

Egout de toiture : limite inférieure de la toiture.

Faîtage : partie sommitale d'une toiture à un ou plusieurs pans.

### Modalités d'application

**La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel, c'est-à-dire au terrain existant avant tous travaux (y compris excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).**

**Pour les terrains en pente ayant été décaissés, la hauteur  $h_f$  des façades avales s'apprécie depuis le terrain finie.**

Les hauteurs plafonds indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Il est défini deux types de hauteurs pour les constructions :

**a) Une hauteur de façade – indiquée  $h_f$  dans la suite du document**

La hauteur de façade  $h_f$  correspond :

- *lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente, à la hauteur entre le terrain et la base de la toiture (égout du toit). La hauteur  $h_f$  ne s'apprécie donc en aucun cas sur un mur pignon.*

- lorsque la construction est recouverte d'un toit plat (y compris par une terrasse accessible) ou de pente inférieure à 10 %, à la hauteur entre le terrain et le sommet de la façade (y compris en tenant compte de l'acrotère).

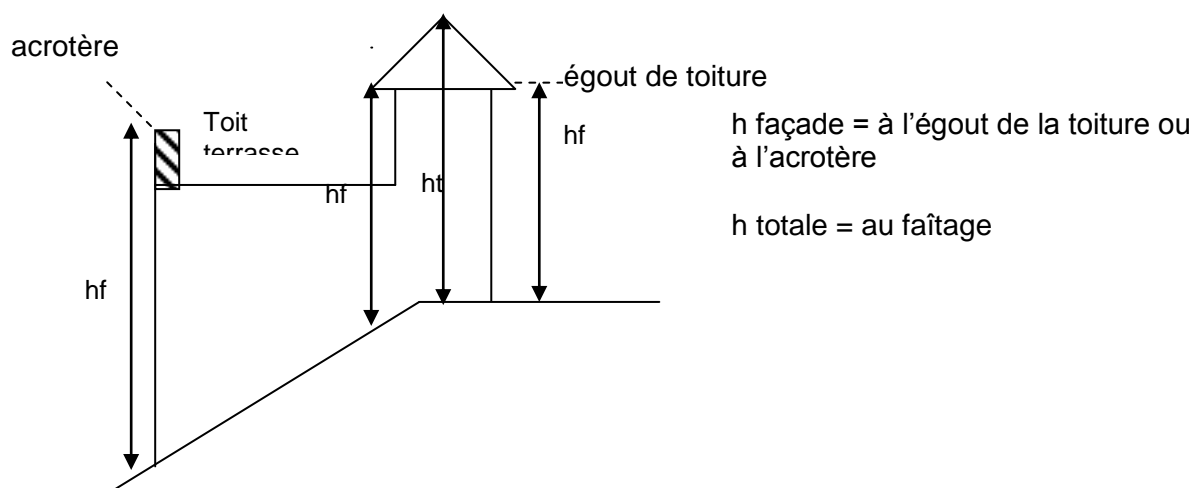
**b) Une hauteur totale – indiquée ht dans la suite du document**

La hauteur totale  $ht$  correspond à la hauteur entre le terrain et le point le plus élevé de la construction, en tenant compte de la hauteur de toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (cheminées, gaines de ventilation).

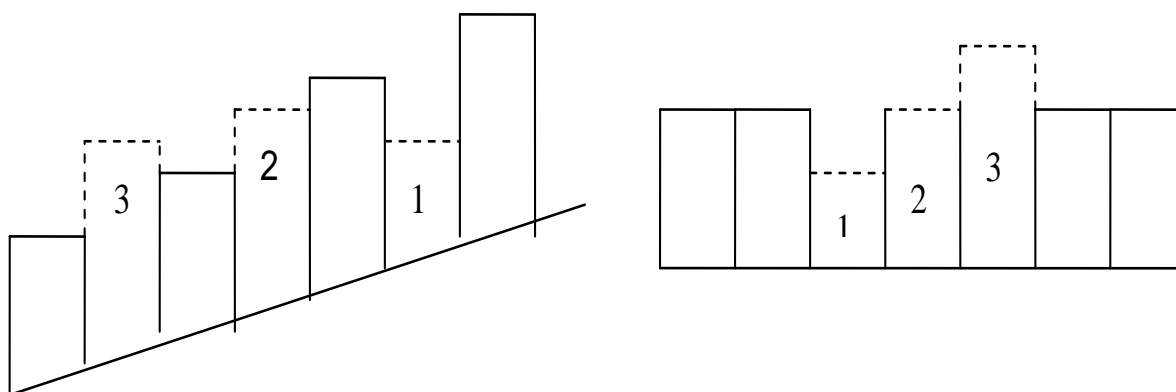
**Conditions de mesure des hauteurs**

a) La hauteur  $hf$  des constructions, telle que définie ci avant, s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au terrain situé à l'aplomb de ces points.

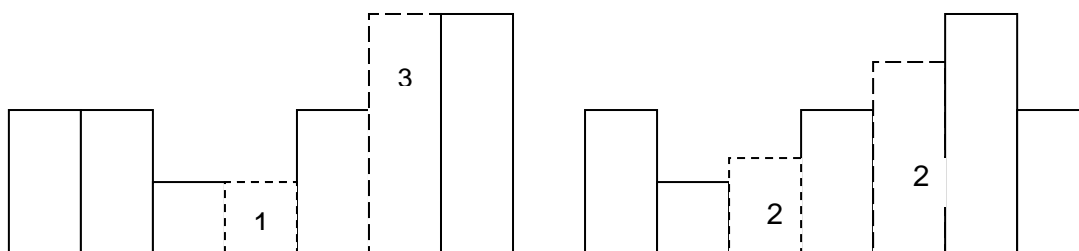
b) La hauteur  $ht$  des constructions, telle que définie ci avant, se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain qui en est situé à la verticale.



**Continuité des hauteurs avec les immeubles voisins**



- 1 et 3 : interdit car ne respectent pas la continuité des hauteurs avec les immeubles voisins  
 2 : autorisé

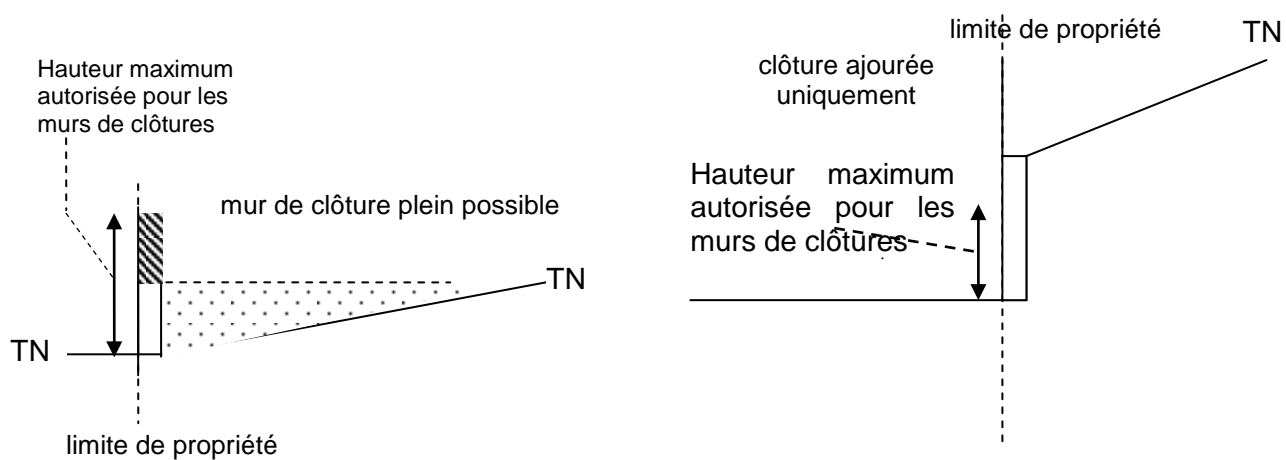
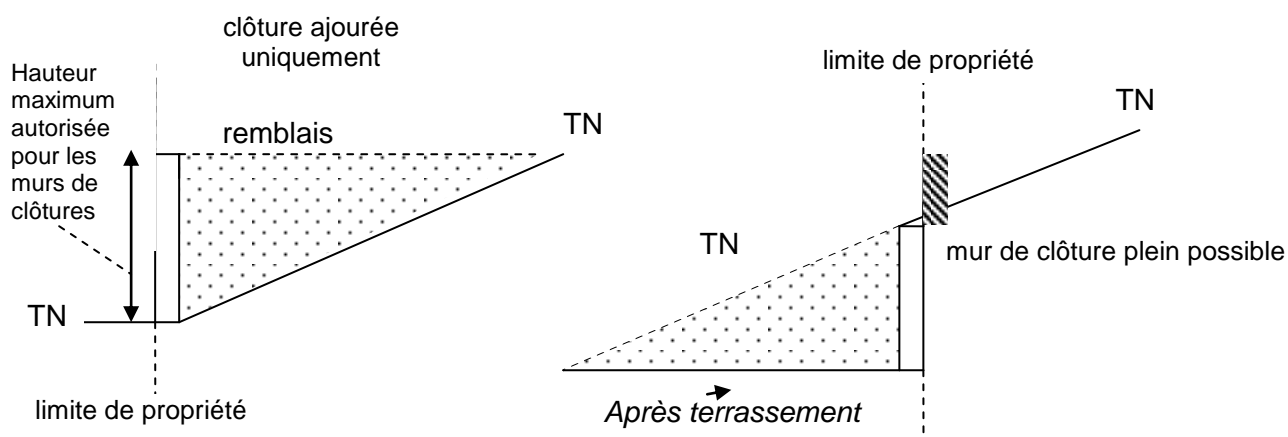


1 et 3 : interdit car ne respectent pas la continuité des hauteurs avec les immeubles voisins  
2 : autorisé

### Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Clôture sur mur:

TN : terrain naturel



## **Article 12 - Stationnement**

- a)** La réalisation des places de stationnement exigées doit s'effectuer sur le terrain de l'opération sauf dispositions spécifiques prévues au paragraphe d).
- b)** En cas d'extension, les quotas définis pour chaque type de construction ne s'appliquent que par rapport à la surface nouvellement créée.
- c)** En cas de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places requises s'apprécie par rapport à la nouvelle affectation du bâtiment, en y soustrayant le nombre de places réelles conservées, ou théoriquement existantes (selon les quotas définis pour chaque type de construction) qui s'appliquaient à l'ancienne affectation de la construction.
- d)** Il est fait application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme et de ses modifications ultérieures, à savoir :
- pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement
  - lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette (ou à moins de 200 mètres à pied de celui-ci) :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation,
  - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - A défaut de pouvoir satisfaire aux conditions ci-dessus définies, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues par l'article R 332-17 du code de l'urbanisme.

## **Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## COMMUNE DU ROVE

**MODIFICATION N°5**  
Approuvée le : 13/07/2017



EMPLACEMENTS  
RESERVES | 4 Bis

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE  
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE  
L'URBANISME, DE L'AMENAGEMENT ET DU  
FONCIER  
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02



## Commune du Rove

## Liste des emplacements réservés

## I – VOIRIE

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie. m²
1	Aménagement chemin des Patinelles– emprise 4 m (limite communale Le Rove / Gignac-la-Nerthe)	Métropole*	780
2	Aménagement chemin de la Cride – emprise 8 m	Métropole	3 325
3	Aménagement partie RD 568 - emprise 20 m	Métropole	4 158
4	Aménagement RD 568 pour partie avec voies latérales - emprise 32 m	Métropole	35 416
5	Aménagement intersection RD 568 avec voies communautaires	Métropole	6 112
6	Aménagement partie RD 568 et carrefour des Héritages - emprise variable	Métropole	29 100
7	Aménagement chemin du Campon – emprise 8 m	Métropole	4 250
8	Aménagement av. de Saint Roch – emprise 12 m	Métropole	4 906
9	Aménagement av. de Saint Roch – emprise 8 m	Métropole	3 122
10	Aménagement rue du Douard – emprise 8 m	Métropole	1 888
11	Aménagement avenue Joliot Curie – emprise 12 m	Métropole	7 515
12	Aménagement rue Jacques Duclos – avenue Jean Jaurès – emprise 12 m	Métropole	7 047
13	Aménagement rue du 23 Août 1944 – emprise 8 m	Métropole	2 309
14	Aménagement bd. de la Carrairade – emprise 12 m	Métropole	1 782
15	Aménagement rue du Mas – emprise 8 m	Métropole	671
16	Aménagement impasse des Mazets – emprise 2.5 m	Métropole	96
17	Aménagement avenue du Logis Neuf – rue Adrien Isnardon – emprise variable	Métropole	17 650
18	Aménagement chemin des Coulets – emprise 8 m	Métropole	3 271
19	Aménagement chemin des Héritages – emprise 8 m	Métropole	2 831
20	Aménagement bd de la Ricarde – emprise 12 m	Métropole	3 535
21	Aménagement rue du Gramenier – emprise 8 m	Métropole	1 197
22	Aménagement rue du Puits du Jardin – emprise 12 m	Métropole	4 437
23	Aménagement rue de l'Oratoire – emprise 8 m	Métropole	2 640
24	Aménagement avenue des Bastides – emprise 8 m	Métropole	1 323
25	Aménagement avenue des Bastides – emprise 12 m	Métropole	2 684
26	Aménagement chemin de la Baume – emprise 8 m	Métropole	2 478
27	Aménagement route de la Vesse – emprise 8 m	Métropole	6 849
28	Aménagement chemin de la Carrière – emprise 8 m	Métropole	3 220
29	Aménagement route de la Vesse – emprise 8 m	Métropole	2 830
30	Aménagement route de Niolon – emprise 10 m	Métropole	2 310
31	Aménagement chemin de la bergerie – emprise 12 m	Métropole	9 786
32	Aménagement impasse des Amandiers – emprise 8 m	Métropole	1 117
33	Elargissement RD5 pour cheminement cycles, piétons et plantations – emprise 5 m	Métropole	1 774



<b>34</b>	Elargissement RD568 pour cheminement piétons – emprise 1,5 m	Métropole	109
-----------	--	-----------	-----

## II – ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS

N°	Destination	Bénéf.	Superf. m²
<b>70</b>	Réalisation échangeur A 55 / RD 568 - Roquebarbe	Etat	35 252
<b>71</b>	Parc de stationnement - rue du 23 Août 1944	Métropole	553
<b>72</b>	Supprimé	Métropole	
<b>73</b>	Parc de stationnement – chemin des Héritages	Métropole	1 192
<b>74</b>	Parc de stationnement - route de la Vesse	Métropole	1 593
<b>75</b>	Parc de stationnement - route de la Vesse	Métropole	1 041
<b>76</b>	Parc de stationnement – la Vesse	Métropole	2 007
<b>78</b>	Parc de stationnement - Niolon	Métropole	1 192
<b>79</b>	Bassin de rétention - ZAC des Piélettes	Commune	2 014
<b>80</b>	Espace public et planté - ZAC des Piélettes	Commune	3 530
<b>81</b>	Installations sportives – le Logis Neuf	Commune	10 009
<b>82</b>	Espace vert - Niolon	Commune	498
<b>83</b>	Bassin de rétention paysager– le Douard	Commune	1 060
<b>84</b>	Bassin de rétention – Chemin du Coulet	Commune	1 740
<b>85</b>	Parc de stationnement – avenue de Saint-Roch	Commune	2 908

\* Métropole Aix-Marseille-Provence

## LE ROVE

**MODIFICATION N°5**  
Approuvée le : 13/07/2017



**DOCUMENTS** | **4**  
**GRAPHIQUES**

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE  
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE L'URBANISME, DE  
L'AMENAGEMENT ET DU FONCIER  
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02














## MODIFICATION 5

Approuvée le 13/07/2017



## DOCUMENTS | 4

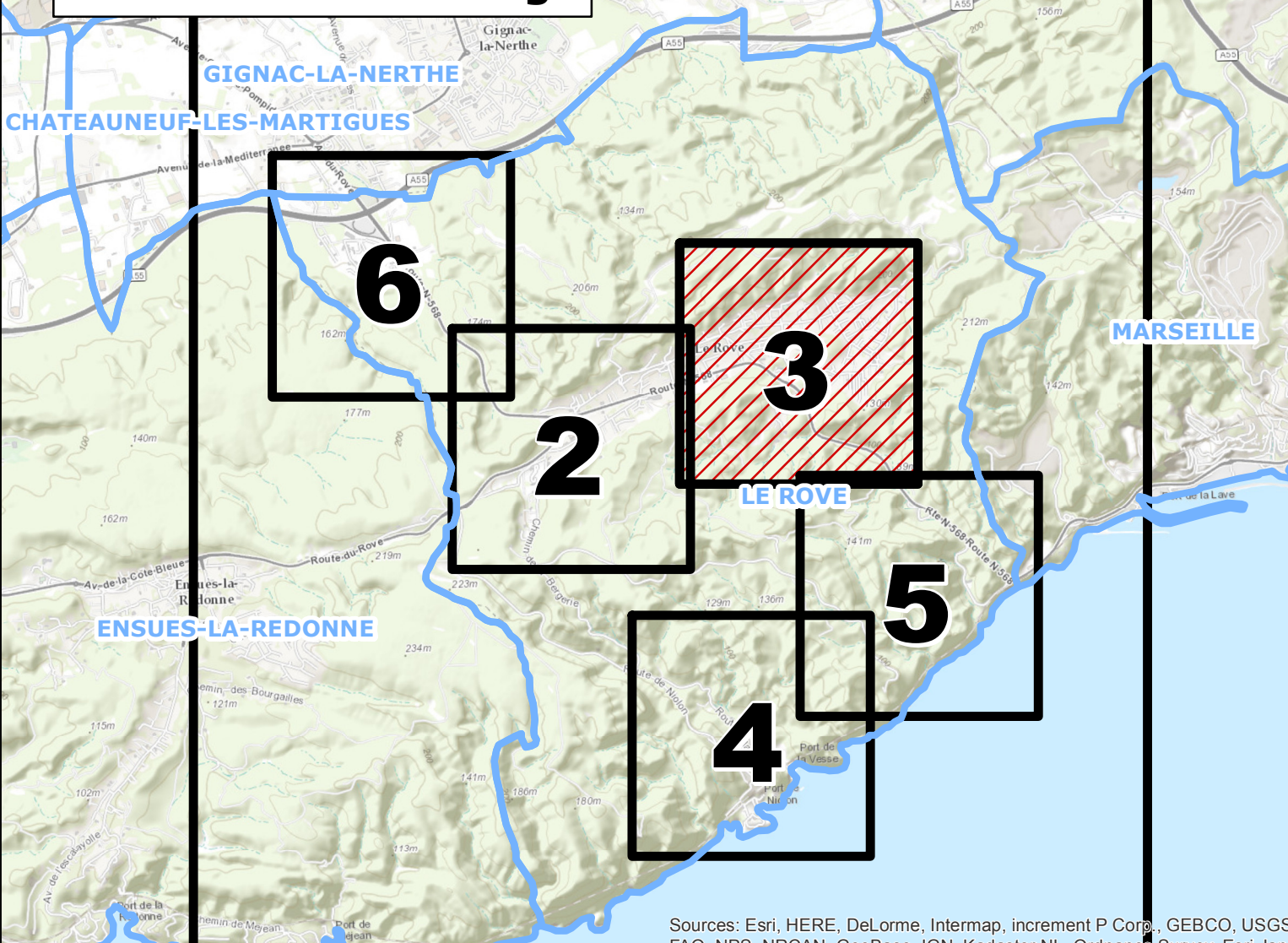
### Planche - 3

1:2 000 

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE  
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE  
L'URBANISME, DE L'AMENAGEMENT ET DU  
FONCIER  
BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02



## Tableau d'assemblage



Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS

[illegible]

**DIVERS**

Orientation d'aménagement

Secteur de rattachement du sol

Zone de gestion des déchets

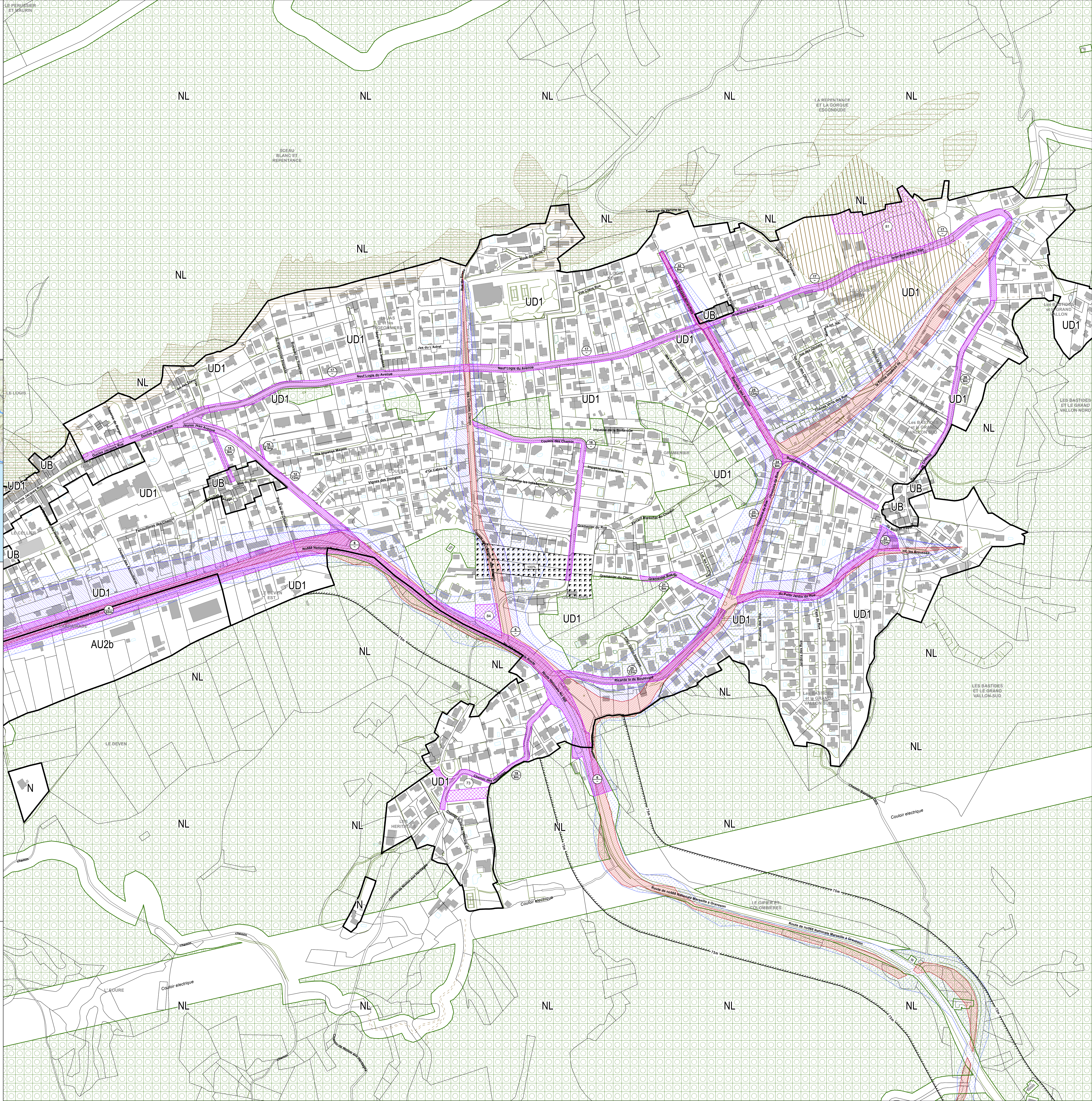
Périmètre d'analyse de projet

Cheminement doux

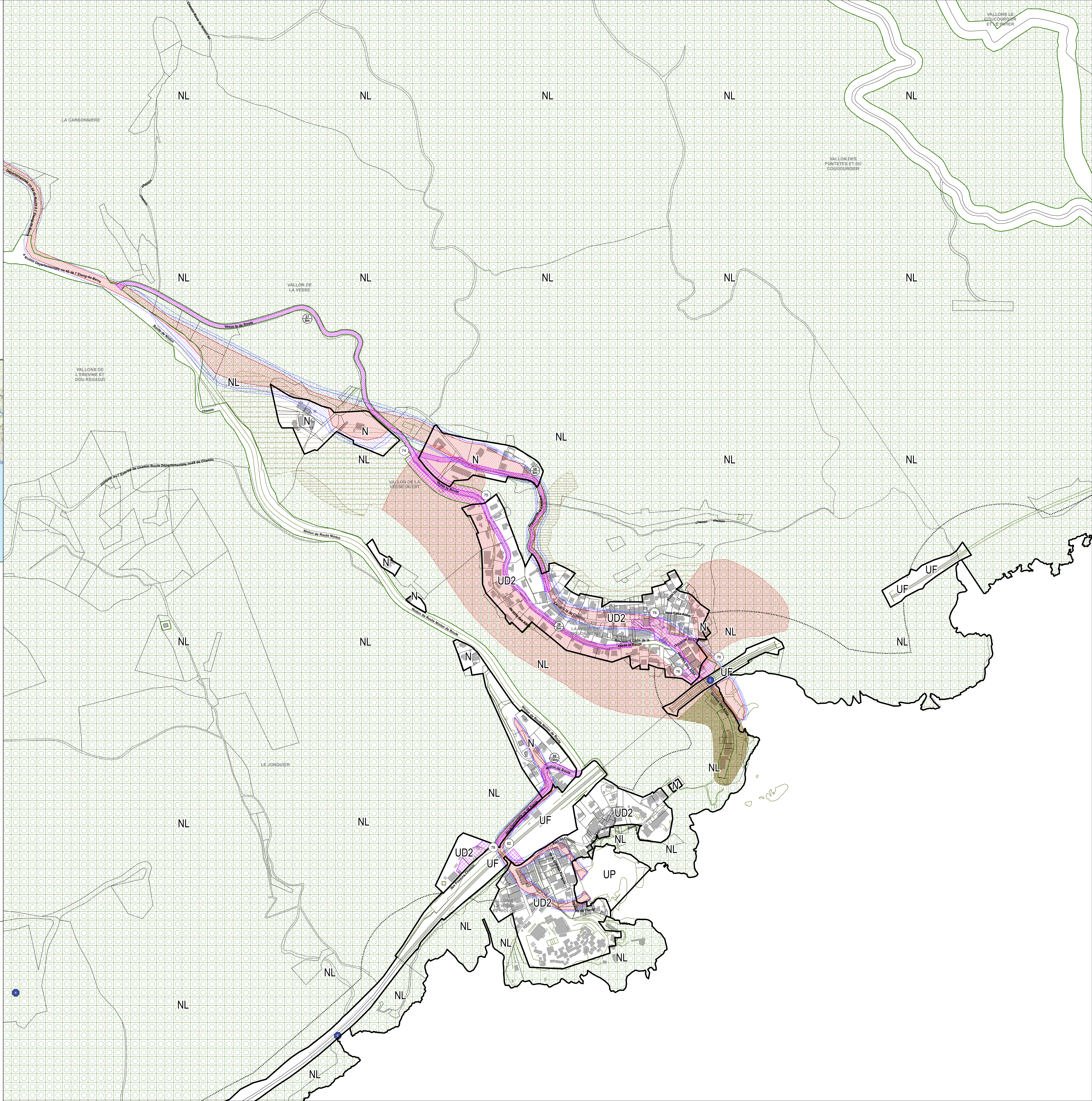
**Fond Cadastral**

- Parcelle
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Limites ne formant pas parcelles
- Parapet de pont ou aqueduc
- Piscine
- Chemins
- Sentiers
- Trottoirs, petits ruisseaux et terrains de sports
- Parking, terrasse, surplomb

Origine cadastre © Droit de l'Etat réservés - BD Cartho © IGN 2010















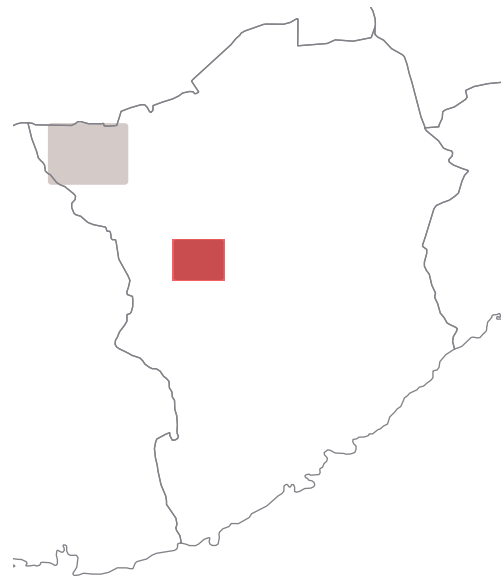


# PLU du ROVE - Modification n°5

## Orientation d'Aménagement

# OA

## LE DOUARD









# LE DOUARD

La présente orientation d'aménagement concerne le secteur du Douard, à l'entrée Ouest du village du Rove.

## PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

### Objectif :

- **Développer des activités économiques sur le site du Douard**

### Disposition :

- Prévoir une programmation à vocation exclusivement économique.
- Aménager le site sous forme d'une opération d'ensemble.
- Limiter les hauteurs de bâtiments à 12 mètres.

## PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

### Objectif :

- **Composer une vitrine principale du village à l'entrée Ouest du Rove**

### Dispositions :

#### Séquence ① "Entrée de ville"

- Aménager un recul paysager entre l'axe d'entrée de ville et les futures constructions.
- Relocaliser le local de distribution 'Orange' et / ou l'intégrer au projet.
- Travailler sur l'épannelage et l'espacement des implantations bâties pour permettre des vues vers l'intérieur du site et ménager des percées visuelles vers les massifs environnants.

#### Séquence ② "Carrefour Saint-Roch / RD5"

- Profiter de l'aménagement du carrefour RD5/Saint-Roch pour marquer l'entrée de ville, en prévoyant notamment un traitement paysager du terrain en friche situé en arrière-plan, à la pointe Est du site, entre la RD5 et l'avenue Saint-Roch.

#### Séquence ③ "Avenue Saint-Roch"

- Pour les implantation bâties, préserver un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire sur l'avenue Saint-Roch.
- Préserver un recul paysager minimal de 5 mètres en pleine terre (par rapport à la limite parcellaire pour former un socle végétal autour des constructions et assurer l'intégration paysagère des aires de stockage / stationnement.
- Ménager des percées visuelles vers les massifs environnants.

## Légende

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- 1 site 1 (cf texte)
- noyau villageois
- équipement existant
- élément important de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- voie ferrée
- cours d'eau
- TC performant existant / à créer (court terme)
- option de tracé TC futur
- boulevard urbain multimodal
- zone d'aménagement concerté

### AFFECTATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- mixité fonctionnelle à dominante habitat
- mixité fonctionnelle à dominante économique
  - a Activité
  - b Bureau
  - c Commerce
- activité commerciale de proximité à conforter ou dynamiser

### PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- mise en valeur d'élément de composition urbaine (bâti, non bâti, paysage, etc...)
- axe de composition urbaine
- équipement à créer, requalifier ou relocaliser à proximité
- composition de façade urbaine à structurer / à créer
- principe d'alignement avec possible discontinuité
- principe d'alignement avec possible retrait paysager et possible discontinuité
- principe de perméabilité visuelle
- principe de vue à préserver

### TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

- flux, carrefour à organiser
- liaison structurante à créer ou requalifier
- liaison à créer ou requalifier
- principe de raccordement à créer
- principe de raccordement à créer / tracé à préciser
- principe d'accès
- zone de circulation apaisée (priorité piéton, traitement des voies...)
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
- principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter / tracé à préciser
- espace public à créer / requalifier (place)
- mail paysager à créer ou conforter
- principe de localisation d'aires de stationnement

### STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

- alignement d'arbres à compléter ou à créer
- espace naturels ou paysager à conserver et/ou valoriser
- espace de loisir à créer, conserver ou améliorer
- aménagement paysager existant ou à créer (places, jardins, squares...)
- principe de localisation d'aires paysagères de stationnement

## Légende complémentaire

### STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

- bassin de rétention paysager à créer

## TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS OU COLLECTIFS

### Objectifs :

- **Reconnecter le secteur à la centralité du village**
- **Sécuriser et multiplier les accès**
- **Assurer la bonne cohabitation des usages sur le pourtour du site**

### Dispositions :

#### Séquence ❶ "Entrée de ville"

- Prévoir l'aménagement d'un accès au site exclusif pour les véhicules légers directement depuis l'actuel rond-point d'entrée de ville.  
(sens unique entrant pour les véhicules inférieurs à 5 tonnes).
- Prolonger jusqu'à l'entrée du site les aménagements 'piétons/cycles' prévus dans le projet de boulevard urbain (bande multifonctions) pour assurer la desserte tous modes de la future opération.
- Poursuivre la réflexion au-delà, en étudiant la faisabilité d'une continuité 'modes doux' le long de la RD5, jusqu'au carrefour Saint-Roch/RD5/Bergerie.

#### Séquence ❷ "Carrefour Saint-Roch / RD5"

- Aménager et sécuriser le carrefour RD5/Saint-Roch/Bergerie.
- Prévoir l'aménagement d'un parking au Sud-Est du carrefour.

#### Séquence ❸ "Avenue Saint-Roch"

- Prévoir le déplacement de l'accès poids-lourds au site vers l'Ouest, avenue Saint-Roch, le long du ruisseau de la Cloche, de manière à limiter les conflits d'usages avec les nouvelles opérations de logements implantées au Nord de l'avenue.
- Au contact du site, aménager l'avenue Saint-Roch en prévoyant sur l'emprise publique actuelle ou future (emplacement réservé de 12m sur la partie Ouest de l'avenue pour permettre l'accès poids-lourd au site) un trottoir, une voie en double sens, une bande de stationnement longitudinal et un espace d'accompagnement paysager de l'opération économique.
- Côté Est, étudier la faisabilité d'une sécurisation des cheminements sur l'avenue, au-delà du site, vers la centralité du village (mise en sens unique, réduction des emprises goudronnées, zone 30...).
- Côté Ouest, aménager une continuité de cheminement vers le secteur de loisirs 'Campon / Bergerie' (karting, discothèque, salle de mariage, pizzeria) le long de l'avenue et/ou au travers du futur parking.

## STRUCTURATION PAR LES ESPACES PAYSAGERS OU NATURELS

### Objectif :

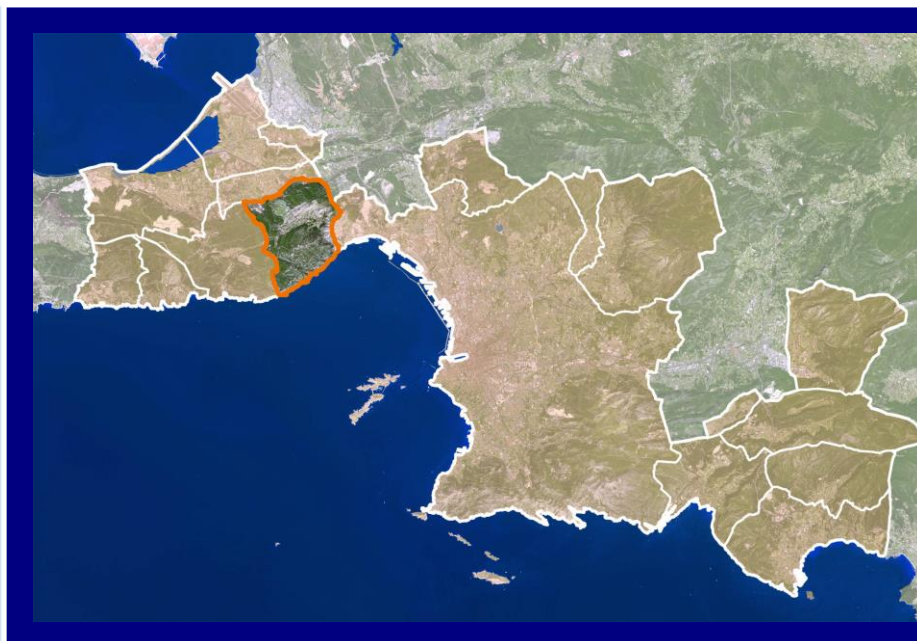
- **Traiter conjointement sur le pourtour du site les aménagements d'intégration paysagère du projet et les dispositifs techniques de gestion pluviale**

### Dispositions :

- Prévoir des reculs d'implantation bâtie suffisants sur le pourtour du site avec des espaces de pleine terre plantés pour assurer l'accompagnement paysager du projet, et des ouvrages hydrauliques intégrés au paysage (fossés, bassins de rétention).
- Prévoir un système collectif de gestion des eaux pluviales sur le site :
  - pour les eaux pluviales propres : système d'infiltration,
  - pour les eaux de voiries et parkings : fossés et bassins de rétention implantés en point bas (gestion gravitaire), étanchés et traités de manière paysagère (bâches noires proscrites).

## COMMUNE DU ROVE

**MODIFICATION N°5**  
Approuvée le : 13/07/2017



## RAPPORT DE PRÉSENTATION | 2

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE  
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE  
L'URBANISME, DE L'AMENAGEMENT ET DU  
FONCIER  
BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02



# COMMUNE DU ROVE

## MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### **I – RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES.**

Depuis le 1er janvier 2016, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence (AMP) est créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, de l'Aggloprovence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Elle exerce, sur le territoire de Marseille Provence (anciennement Communauté urbaine Marseille Provence Métropole), la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des documents en tenant lieu (art. L. 5217-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales).

Elle est donc compétente pour la gestion des PLU communaux sur le périmètre du Territoire Marseille Provence, dans l'attente de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Par délibération en date du 28 avril 2016, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences et l'organisation concernant la modification des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire Marseille Provence et leurs présidents respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Rove a fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole le 26 mars 2009 et de plusieurs modifications.

Par délibération du 9 juin 2016, la commune du Rove a saisi le Conseil de Territoire Marseille Provence pour qu'il demande au Conseil de la Métropole l'engagement d'une procédure de modification afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Douard, classé en zone d'urbanisation future non réglementée à vocation mixte « AU3 » au Plan Local d'Urbanisme en vue d'accueillir de nouvelles activités économiques.

Le Conseil de la métropole d'Aix-Marseille Provence a délibéré le 30 juin 2016.

L'ouverture à l'urbanisation du Douard est justifiée par plusieurs éléments.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs de développement de la commune en termes d'accueil de nouvelles activités économiques et de création d'emplois. La commune ayant récemment permis la création de 207 logements dont 119 logements sociaux chemin Saint-Roch, elle souhaite désormais accueillir des petites et moyennes entreprises créatrices d'emplois.

Situé en entrée de ville sur la D568, ce projet sera réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble et fera l'objet d'une orientation d'aménagement afin de répondre à des critères de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

## **II – OBJET DE LA MODIFICATION N°5 :**

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme du Rove est engagée pour permettre :

- l'ouverture à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble du quartier du Douard, classé en zone AU3 (zone d'urbanisation future non réglementée à vocation mixte) afin d'accueillir une zone d'activités économiques.
- la mise aux normes nationales des planches graphiques.

## **III – PROJETS DE MODIFICATION :**

### **3.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone AU3 du Douard :**



## **Le contexte**

### ***Vers une programmation économique exclusive sur le site du Douard***

Le Douard est localisé à l'entrée Ouest du village, au sud de la RD568, au niveau du rond-point d'entrée de ville. Il s'agit d'un site de 4,2 hectares aujourd'hui principalement occupé par une entreprise souhaitant à terme libérer tout ou partie de son emprise.

La commune s'est récemment fortement développée, et diverses opérations de logements collectifs se sont implantées avenue Saint-Roch au Sud du site. Du fait de ce développement, la collectivité a dû mettre à niveau ses équipements (école, crèche, médiathèque...) mais malgré ces adaptations, ceux-ci sont aujourd'hui en limite de capacité.

Dans ce contexte, il a été fait le choix de freiner le développement de l'habitat (recentré essentiellement dans le secteur de la Carrairade) et de développer sur le site du Douard une programmation exclusivement économique.

## **Les principaux enjeux**

### ***Composer une vitrine principale du village à l'entrée Ouest du Rove***

La localisation du site directement à l'entrée Ouest du Rove, lui confère un fort impact en termes d'image. Au-delà d'une simple qualité de traitement, il s'agira donc par l'intermédiaire de l'opération d'aménagement de composer une véritable vitrine principale du village.

### ***Reconnecter le secteur à la centralité***

Avec sa vocation d'activités, de loisirs et de services (entreprise de transport, karting, discothèque, salle de mariage, entrepôts...) le secteur du Douard était jusque-là considéré à l'écart du village. Mais, avec l'implantation récente des opérations de logements collectifs avenue de Saint-Roch (limite Sud de l'OAP) et la mutation future du site, le secteur se trouve aujourd'hui englobé dans l'agglomération et devra à terme être mieux relié à la centralité du village située à 500 mètres (pôle commercial de la Carrairade et mairie).

### ***Assurer la bonne cohabitation des usages sur le pourtour du site***

Le développement récent et futur du secteur pose la question de la cohabitation des usages au Sud et au Nord du site.

Au Sud, l'accès des camions avenue Saint-Roch nécessite par exemple l'aménagement de trottoirs et d'aires de stationnement pour les habitants des nouveaux immeubles.

Au Nord, le projet de boulevard urbain sur la traversée du village prévoit l'aménagement d'une bande multifonction pour les piétons et les cycles en rive Sud de la RD568. Ce projet de continuité 'modes doux' s'arrête aujourd'hui à l'Est du rond-point d'entrée de ville. Il s'agit donc de prolonger la réflexion et les aménagements jusqu'à l'entrée du site pour desservir la future opération, voire au-delà jusqu'au carrefour Saint-Roch/RD5.

### ***Sécuriser et multiplier les accès***

L'accès au site s'effectue aujourd'hui exclusivement par le Sud, avenue de Saint-Roch. Etant donné les mutations récentes et futures du secteur, l'augmentation significative des flux sur cette voie pose de manière accrue la question de la sécurisation du carrefour entre l'avenue Saint-Roch et la RD5. D'autre part, dans la perspective d'un développement futur sur le site, l'ancien accès localisé directement sur le rond-point d'entrée de ville au Nord, et aujourd'hui condamné, demande à être reconsidéré.

### ***Tenir compte du risque inondation***

La constructibilité du site est fortement impactée par le risque d'inondation. De récents travaux ont été engagés pour limiter ce risque, mais leur efficacité demande encore à être évaluée dans l'optique d'une modification des zones d'aléas. A ce jour, les zones d'aléas inscrites dans le document d'urbanisme doivent être prises en compte.



### 3.1.1 Modification de la planche 4.2 – quartier le Douard :

Les modifications du document graphique concernent les points suivants :

→ **Modification de zonage** : création d'une zone AUE à vocation économique

**La zone AU3** (Zone non réglementée à urbaniser mixte) est remplacée par une **zone AUE** (à urbaniser à vocation d'activités économiques).

Cette zone n'est plus destinée à accueillir du logement et des activités. Il est proposé de n'accueillir que des activités.

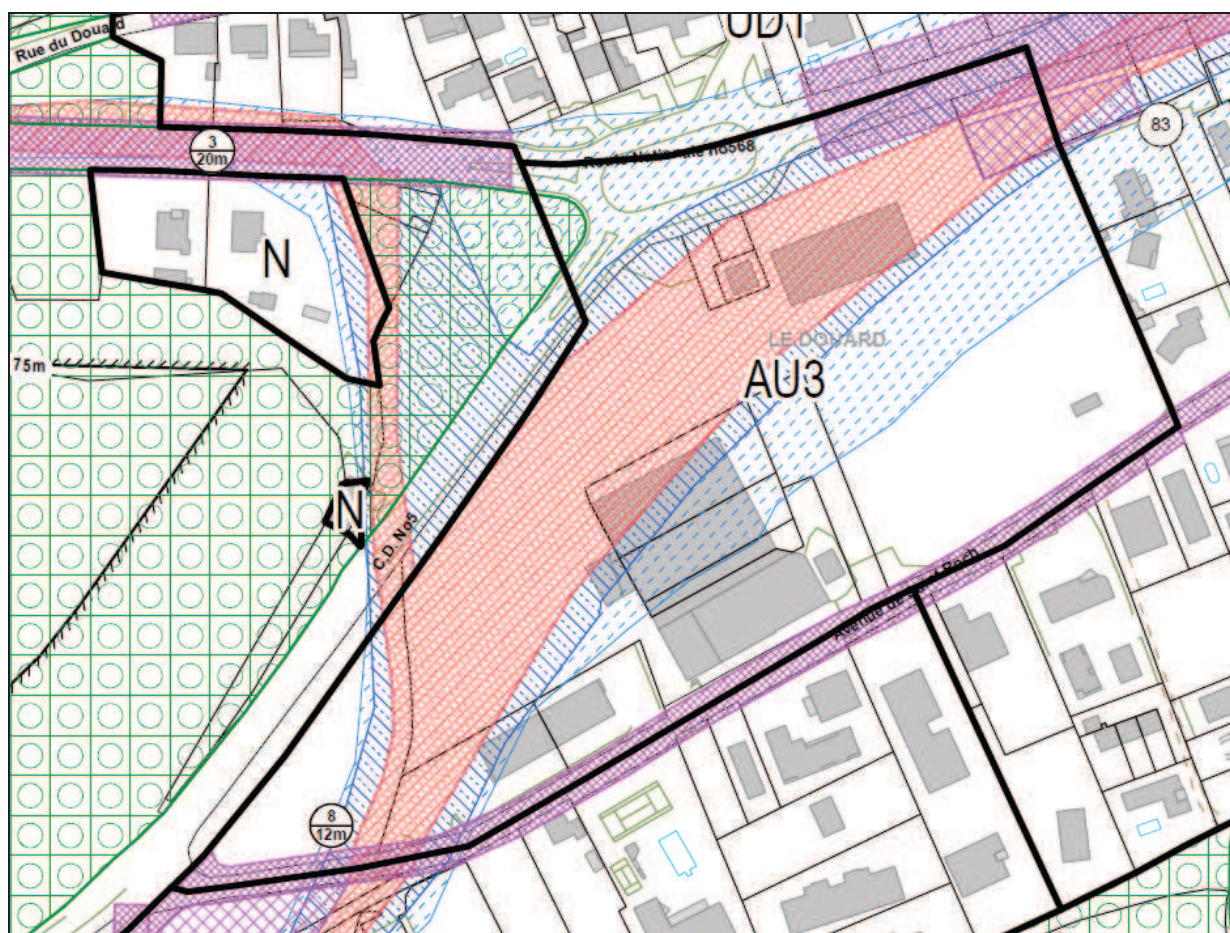
→ **Création de nouveaux emplacements réservés**:

- **N°33** : élargissement de la RD5 de 5 m pour cheminement doux et plantations
- **N°34** : élargissement du trottoir au droit du giratoire de la RD 568 de 1,50m
- **N°86** : création d'un espace vert au profit de la commune.

→ **Création d'un cheminement doux** sur le pourtour de la zone jusqu'au centre commercial, afin de connecter ce secteur à la centralité du village.

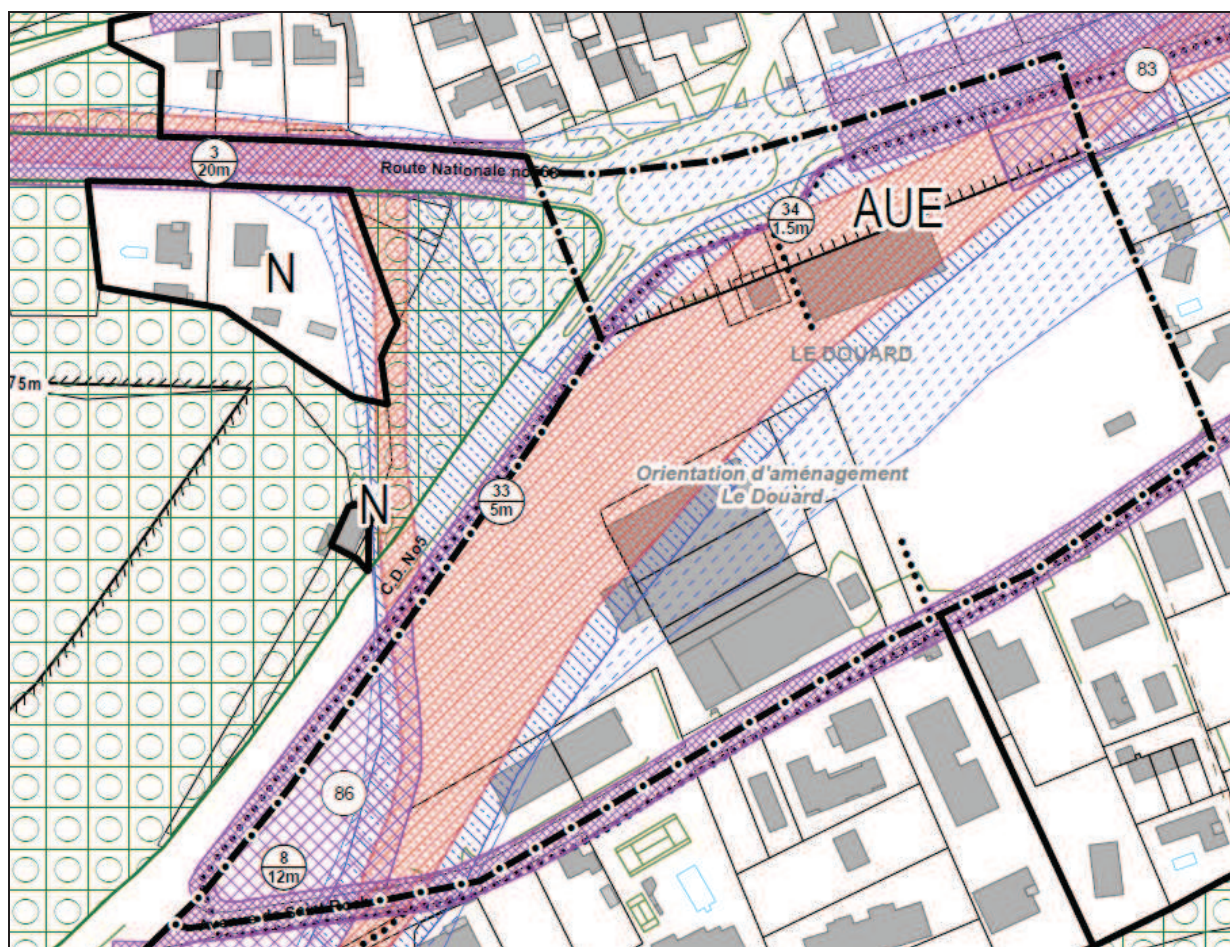
→ **Création d'une marge de recul architectural** obligatoire le long de la RD 568 : il est prévu un recul paysager entre l'axe d'entrée de ville et les futures constructions.

La zone inondable est inchangée.



PLU opposable – planche 2





Projet – planche 2

### **3.1.2 Modification du règlement : création de la zone AUE (document 5)**

La zone AUE est une zone à urbaniser, réglementée, à vocation d'activités économiques.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation à vocation d'activités économiques. Les constructions sont admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ses principales caractéristiques sont :

#### **→ Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de commerce et de service,

[...]

→ **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

- « Les constructions à usage artisanal, d'entrepôt sous réserve de la prise en compte des nuisances induites par l'activité économique afin de rester compatible avec l'habitat environnant,
- Les constructions à usage de bureau si elles sont liées ou accessoires à une construction dont la destination ou sous-destination est autorisée dans la zone.

[...]

- Les constructions conformes à la vocation de la zone. »

[...]

***La vocation de la zone est exclusivement économique. Les logements, y compris les logements de fonction, sont interdits.***

→ **Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès :**

« [...]

L'accès depuis le rond-point sur la RD 568 est autorisé en un seul point.

L'accès direct sur la RD 5 est interdit.»

***L'accès principal de la zone est maintenu depuis l'avenue Saint-Roch ; cependant un accès secondaire (à sens unique) depuis le giratoire de la RD 568 est autorisé, en accord avec le Département.***

→ **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

« En bordure de la RD568, les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul architecturale minimale indiquée sur le document graphique.

En l'absence de marge de recul :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer et aux emprises publiques.
- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

A l'intérieur de la zone :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer.

[...] »

***Le recul de 5 mètres des constructions par rapport aux emprises publiques permet un traitement paysager du pourtour de la zone mais aussi des aménagements hydrauliques intégrés au paysage (fossés, ...).***

→ **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

« En limite de zone :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 5 m.

Dans la zone :

- Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m.

[...] »

***Ce recul permet d'intégrer des places de stationnement, des aires de stockage et d'agréments le pourtour des bâtiments d'espaces verts.***

→ **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

→ **Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

→ **Article 10 - Hauteur maximale des constructions :**

« La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. »

***L'épandage et l'espacement des implantations bâties doivent permettre des vues vers l'intérieur du site et ménager des percées visuelles vers les massifs environnants.***

→ **Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

« Clôtures :

Les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée et être de ton neutre.

Elles doivent être ajourées (grillage, claustra...), et ne doivent pas dépasser deux mètres par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

En zone inondable, elles doivent être conformes à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

[...] »

***Une grande partie de la zone AUE étant classée en zone inondable, les clôtures ne devront donc comporter aucune partie maçonnée sur l'ensemble de la zone.***

→ **Article 12 – Stationnement :**

« [...] »

- Bureaux et artisanats : 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher.

[...] »

***Il s'agit de respecter les normes fixées par la métropole en matière de stationnement.***

→ **Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :**

« Les espaces libres doivent être affectés à des espaces plantés et en pleine terre.

En bordure de l'avenue Saint-Roch, les espaces libres seront aménagés en espaces verts sur une profondeur minimale de 10 m par rapport à l'emprise de la voie, sur les parties non occupées par les bâtiments existants ou en projet.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures. »

***Le long de l'avenue Saint-Roch, pour les espaces non bâtis, il convient de préserver un recul paysager minimal de 10 mètres en pleine terre pour former un socle végétal autour des constructions.***

**3.1.3 Création de l' « orientation d'aménagement du Douard » (document 3.2) :**

La nouvelle zone AUE du quartier du Douard fait l'objet d'une « Orientation d'aménagement » définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Des invariants de projet sont définis sur le pourtour du site :

→ **Accessibilité :**

Maintien de l'accès principal avenue de Saint-Roch  
Accès sens unique entrant depuis le giratoire d'entrée de ville  
Sécurisation du carrefour RD 5 / Saint-Roch / Bergerie  
Cohabitation des flux et traitement des abords de l'avenue Saint-Roch  
Continuités pour les modes doux vers le centre-village.

→ **Paysage :**

Mise en scène de l'entrée de village par un espace paysager  
Maintien de porosité visuelle vers les massifs (espacement entre bâtiments)  
Valorisation paysagère du terrain en friche à l'ouest  
Reculs paysagers sur le pourtour du site.

→ **Intégration des contraintes hydrauliques :**

Fossés paysagers sur le pourtour de l'opération  
Rétention pluviale en point bas du site.

Le périmètre du secteur auquel cette orientation est applicable est délimité sur le document graphique (planche 4.2).

**3.1.4 Modification de la liste des emplacements réservés (document 4 bis):**

- **Création de l'emplacement réservé de voirie n°33** pour cheminement doux et plantations au profit de la Métropole :

L'emplacement réservé n°33, d'une emprise de 5 m, est inscrit le long de la RD5 pour permettre l'aménagement d'une piste cyclable, d'un chemin piéton et de plantations.

- **Création de l'emplacement réservé de voirie n°34** pour un chemin piéton au profit de la Métropole :

L'emplacement réservé n°34, d'une emprise de 1,5 m, est inscrit au droit du giratoire de la RD 568 pour permettre l'aménagement d'un chemin piétons/cycles.

Cet emplacement réservé s'inscrit dans la continuité de l'emplacement réservé n°4 prévu pour l'élargissement de la RD 568 qui fait l'objet d'un projet de boulevard urbain.

- **Création de l'emplacement réservé n°86** pour la création d'un espace-vert au profit de la commune.

La commune souhaite valoriser le terrain en friche situé à la pointe Est du site du Douard, entre la RD5 et l'avenue Saint-Roch, en créant un espace-vert, d'une superficie de 3 000 m<sup>2</sup> environ.

- **Emplacement réservé n°83** pour la création d'un bassin de rétention paysager au profit de la commune.

Cet emplacement réservé est issu du « Schéma directeur des eaux pluviales et de l'aléa d'inondation » annexé au PLU.

Il convient de traiter ce bassin de rétention, situé le long de la RD 568, de manière paysagère.



### **3.2 Mise aux normes nationales des planches graphiques du PLU (document 4):**

Suite à l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013, les données relatives aux documents d'urbanisme doivent être disponibles, depuis 1er janvier 2016, sur le portail national de l'urbanisme ou à défaut sur le site internet de la collectivité, au format SIG selon les standards du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG).

A l'occasion de la présente modification du PLU, sont prises en compte les nouvelles normes graphiques imposées au niveau national. Cela a pour conséquence de légères modifications de la représentation visuelle des données cartographiées. La légende est adaptée en conséquence.

**Toutes les planches graphiques du PLU sont concernées par cette modification (planches graphiques n° 3.1 à 3.6).**

## **IV – COMPOSITION DU DOSSIER**

Le présent dossier est composé des pièces suivantes :

PIECE 1 : Pièces administratives

PIECE 2 : Rapport de présentation

PIECE 3.2 : Orientation d'aménagement du Douard

PIECE 4 : Documents graphiques

PIECE 5 : Règlement

PIECE 6 : Liste des emplacements réservés.

### **MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE**

Ces modifications portent sur :

- La suppression de l'emplacement réservé n°86 (espace-vert au profit de la commune) ; cet espace-vert sera aménagé à l'intérieur de la propriété de la SMTRT, conformément à l'orientation d'aménagement ;
- L'ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé de voirie n°8 (élargissement du chemin Saint-Roch) au droit de la Société Marseillaise de Transports Routiers et de Transit afin de permettre la mise à quai des camions et autres remorques nécessitant un dégagement important ;
- La modification de l'accès principal de la zone AUE qui se fera à l'entrée du chemin Saint-Roch en lieu et place de l'accès actuel pour éviter le passage des camions sur cette voie desservant par ailleurs de nombreux logements.
- La modification de l'article 13 de la zone AUE qui réduit la bande dédiée aux espaces verts le long du chemin Saint-Roch pour faciliter les manœuvres des poids-lourds.

Une erreur matérielle à l'article 12 de la zone AUE est corrigée pour le stationnement des deux roues qui ne concerne que les activités artisanales; les commerces et l'industrie n'étant pas autorisés.

L'orientation d'aménagement prend en compte ces nouvelles modifications tout en conservant ses exigences en matière de qualités urbaines, architecturales et paysagères.



## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 13 juillet 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

### Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Sylvaine DI CARO - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCÉL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Christophe MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Roger PIZOT - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

### Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT représentée par Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Mireille BALLETTI représentée par Valérie BOYER - Jacques BOUDON représenté par Philippe DE SAINTDO - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Maurice CHAZEAU représenté par Alexandre GALLESE - Robert DAGORNE représenté par Arnaud MERCIER - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Bernard DESTROST représenté par Gérard GAZAY - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCÉL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Albert LAPEYRE représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Eric LE DISSÈS représenté par Georges ROSSO - Michel LEGIER représenté par Régis MARTIN - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Gaëlle LENFANT - Marie-Louise LOTA représentée par Maxime TOMMASINI - Laurence LUCCIONI représentée par Frédéric COLLART - Bernard MARTY représenté par Garo HOVSEPIAN - Florence MASSE représentée par Christophe MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Patrick MENNUCCI représenté par Samia GHALI - Yves MESNARD représenté par Pierre MINGAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard CHENOZ - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Roger PELLENCO représenté par Jean-Claude FERAUD - Gérard POLIZZI représenté par Stéphane MARI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Pierre DJIANE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Roger RUZE représenté par Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORÉ - Josette VENTRE représentée par Bruno GILLES.

### Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Michel CATANEO - Claude FILIPPI - Michel LAN - Richard MALLIÉ - Bernard MARANDAT - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jules SUSINI - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 13 Juillet 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 2 Août 2017

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URB 018-2357/17/CM**

**■ Plan Local d'Urbanisme du Rove - Approbation de la procédure de modification n°5**

**MET 17/3776/CM**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, sur le Territoire de Marseille Provence, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et des documents en tenant lieu.

Par délibération du 9 juin 2016, la commune du Rove a saisi le Conseil de Territoire Marseille- Provence pour qu'il demande au Conseil de la Métropole l'engagement d'une procédure de modification afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Douard, classé en zone d'urbanisation future non réglementée à vocation mixte « AU3 » au Plan Local d'Urbanisme en vue d'accueillir de nouvelles activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est justifiée par plusieurs éléments.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs de développement de la commune en termes d'accueil de nouvelles activités économiques et de création d'emplois, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

La commune ayant récemment permis la création de plus de 200 logements dont 119 logements sociaux situés au chemin Saint-Roch, elle souhaite désormais favoriser le développement des entreprises créatrices d'emplois. Situé en entrée de ville sur la D568, ce projet sera réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble répondant à des critères de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Par ailleurs, il convient de mettre à jour les servitudes d'utilité publique annexées au PLU du Rove.

Le Conseil de Territoire a demandé au Conseil de la Métropole de solliciter du Président d'Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Rove par délibération n° HN 016-060/16/CT du 24 juin 2016.

Par délibération n° URB 007-622/16/CM du 30 juin 2016, le Conseil de la Métropole a sollicité du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Rove.

Par arrêté n° 16/531/CM du 13 décembre 2016, Monsieur le président de la Métropole Aix-Marseille Provence a engagé la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Rove.

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille-Provence a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à cette procédure, par arrêté n°17/003/CT du 1<sup>er</sup> février 2017.

L'enquête publique s'est déroulée au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et en mairie du Rove du lundi 6 février 2017 au mardi 7 mars 2017 inclus.

Un courrier de la Société Marseillaise de Transports Routiers et de Transit (SMTRT) représentée par Monsieur Thomas Pellegrin daté du 7 mars 2017 est annexé au registre. Cette entreprise implantée au Douard depuis plusieurs décennies souhaite rester sur place et poursuivre son activité de transport routier et de transit à la condition de pouvoir faire évoluer ses installations. Cette demande ayant recueilli l'avis favorable de la commune, il est décidé d'apporter des modifications mineures au dossier afin de permettre à l'entreprise de se développer. Ces modifications portent sur :

**Signé le 13 Juillet 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 2 Août 2017**

- La suppression de l'emplacement réservé n°86 (espace-vert au profit de la commune) ; cet espace-vert sera aménagé à l'intérieur de la propriété de la SMTRT, conformément à l'orientation d'aménagement ;
- L'ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé de voirie n°8 (élargissement du chemin Saint-Roch) au droit de la Société Marseillaise de Transports Routiers et de Transit afin de permettre la mise à quai des camions et autres remorques nécessitant un dégagement important ;
- La modification de l'accès principal de la zone AUE qui se fera à l'entrée du chemin Saint-Roch en lieu et place de l'accès actuel pour éviter le passage des camions sur cette voie desservant par ailleurs de nombreux logements.
- La modification de l'article 13 de la zone AUE qui réduit la bande dédiée aux espaces verts le long du chemin Saint-Roch pour faciliter les manœuvres des poids-lourds.

Une erreur matérielle à l'article 12 de la zone AUE est corrigée pour le stationnement des deux roues qui ne concerne que les activités artisanales; les commerces et l'industrie n'étant pas autorisés.

L'orientation d'aménagement prend en compte ces nouvelles modifications tout en conservant ses exigences en matière de qualités urbaines, architecturales et paysagères.

Le commissaire enquêteur, Monsieur Simon Bernard, a émis un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Rove portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Douard.

Le Conseil Municipal de la commune du Rove a, par délibération, donné un avis favorable à l'approbation de la modification n°5 de son Plan Local d'Urbanisme par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 dite délibération Cadre - Répartition des compétences relative à la modification des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local de l'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole et le Conseil de Territoire Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil Municipal du Rove du 9 juin 2016 saisissant le Conseil de Territoire Marseille Provence pour qu'il demande au Conseil de la Métropole l'engagement d'une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme ;
- La délibération n° HN 016-060/16/CT du 24 juin 2016 du Conseil de Territoire Marseille-Provence demandant au Conseil de la Métropole de solliciter du Président d'Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Rove ;
- La délibération n° URB 007-622/16/CM du 30 juin 2016 du Conseil de la Métropole sollicitant du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Rove ;

**Signé le 13 Juillet 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 2 Août 2017**

- L'arrêté n°16/531/CM de Monsieur le président de la Métropole Aix-Marseille Provence engageant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Rove ;
- L'arrêté n°17/003/CT du 1<sup>er</sup> février 2017, Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille-Provence prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à cette procédure ;
- L'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat par courrier du 24 janvier 2017;
- L'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 28 mars 2017 sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Rove;
- La délibération du Conseil Municipal du Rove donnant un avis favorable à l'approbation de la modification n°5 de son Plan Local d'Urbanisme par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 6 juillet 2017.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

Qu'il convient de modifier le PLU de la commune du Rove afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Douard, par la création d'une zone AUE, zone réglementée, à urbaniser à vocation d'activités économiques.

**Délibère**

**Article unique :**

Est approuvée la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme du Rove telle qu'annexée à la présente.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Signé le 13 Juillet 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 2 Août 2017